

**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus, idyllische Grünlage in
3032 Eichgraben zu kaufen.**



Gemütlich am Balkon oder auf der Terrasse...

Objektnummer: 3519_384

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	68,00 m ²
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

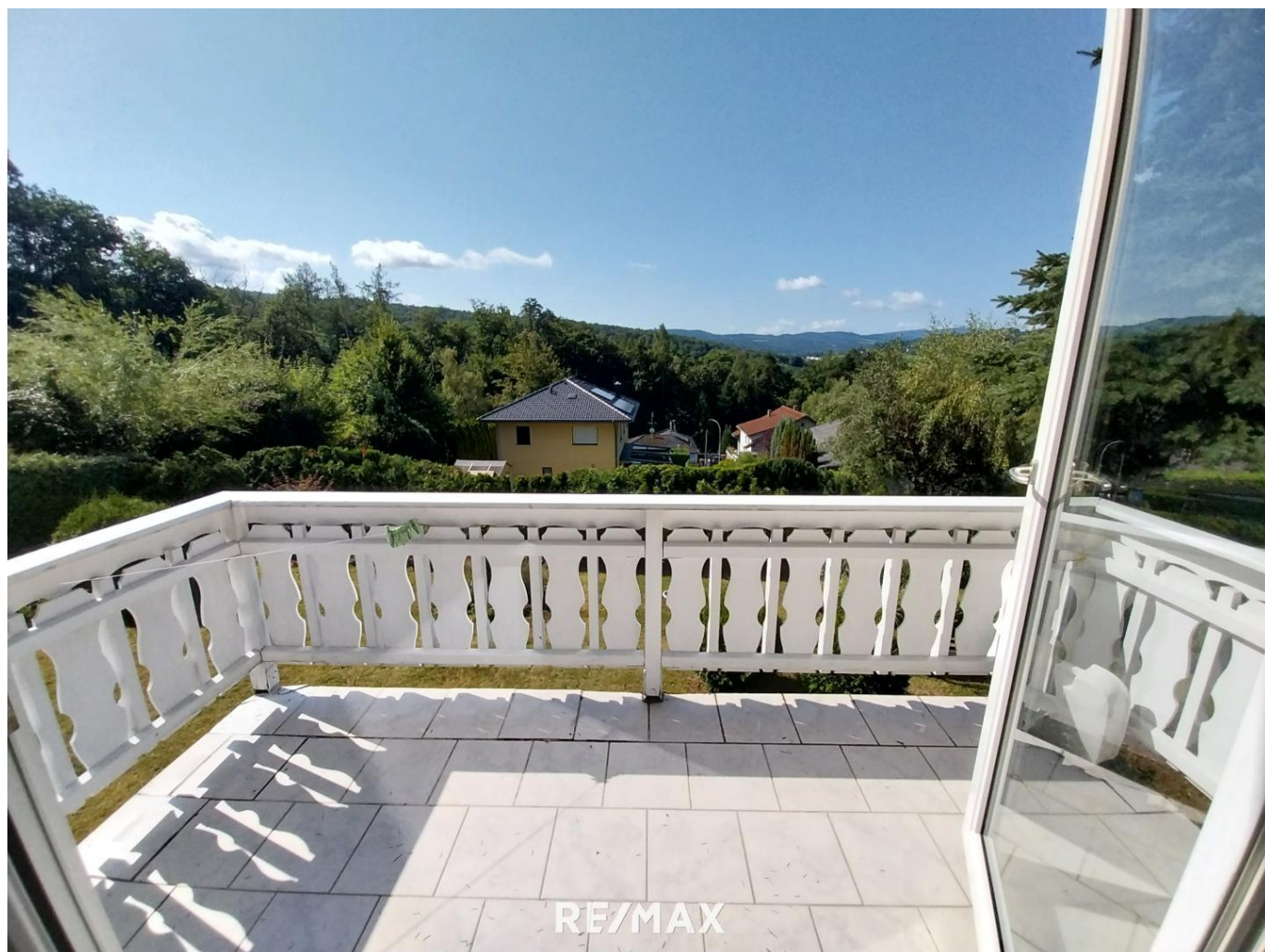
3.60 %

Ihr Ansprechpartner



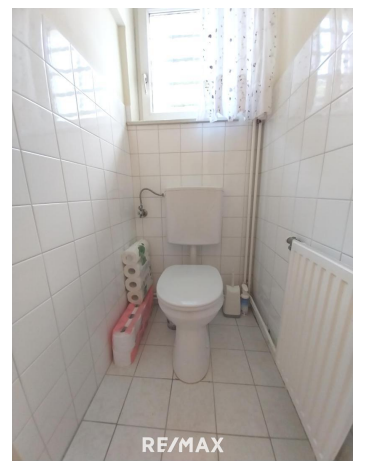
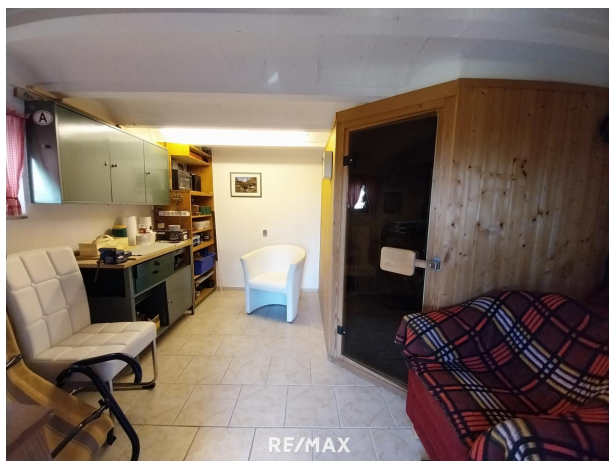
Bernd Friedrich

RE/MAX Park

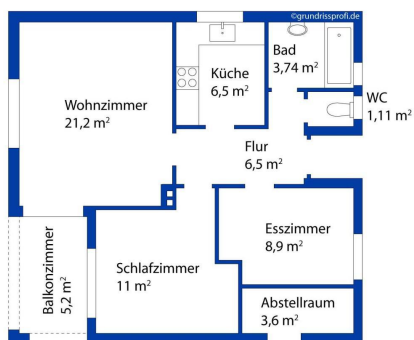












RE/MAX

Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

office@remax-park.at

Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



Kontaktieren Sie uns unter:

 02772 212 00

 office@remax-park.at

RE/MAX



Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in idyllischer Grünlage – 3032 Eichgraben

Lage & Umgebung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse in 3032 Eichgraben.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Ruhe und gepflegten Einfamilienhäusern – perfekt für alle, die Entspannung und Erholung suchen, ohne auf eine gute Anbindung nach Wien oder St. Pölten verzichten zu müssen.

Der malerische Fernblick bis zum Schöpfl macht diese Lage besonders attraktiv.

Objektbeschreibung

Das Haus präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung.

Auf rund 68 m² Wohnfläche (3,5 Zimmer) und etwa 60 m² Nutzfläche bietet das Objekt ein angenehmes Wohngefühl mit durchdachter Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten, der zum Entspannen einlädt und einen traumhaften Ausblick in die Natur bietet.

Im Untergeschoss der Garage befindet sich ein Hobbyraum mit Sauna, ideal für Freizeit und Erholung im eigenen Zuhause.

Raumaufteilung (ca. 68 m² Wohnfläche)

- Vorraum
- Heller Wohn-/Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer
- Separates WC

Untergeschoss (ca. 60 m² Nutzfläche):

- Garage
- Hobbyraum mit Sauna
- Technik- und Lagerräume

Ausstattung & Highlights

- Gas-Zentralheizung
- Klimaanlage
- Wärmedämmfassade
- Alarmanlage
- Sauna im Hobbyraum
- Terrasse & Garten mit herrlichem Fernblick

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Ruhige Sackgassenlage

Besonderheiten

- Malerischer Fernblick bis zum Schöpfl
- Liebevoll angelegter Garten
- Gepflegtes Erscheinungsbild – sofort bezugsfertig
- Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Rechtlicher Hinweis

Im Anlassfall (z. B. bei Umbauten oder Zubauten) ist gemäß § 39 NÖ Bauordnung 2014 eine Ergänzungsabgabe in Höhe von € 5.492,21 zu entrichten.

Fazit

Ein gepflegtes und charmantes Zuhause in wunderschöner Grünlage, das mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Garten überzeugt – ein echtes Schmuckstück in Eichgraben!

? Adresse: 3032 Eichgraben

? Wohnfläche: ca. 68 m²

? Nutzfläche: ca. 60 m²

? Grundstücksgröße: ca. 668 m²

? Kaufpreis: € 415.000,-

? Verfügbarkeit: sofort

Infrastruktur

Eichgraben ist eine Marktgemeinde mit ca. 4644 Einwohnern, die 6 Ortschaften umfasst. Die Gemeindefläche umfasst etwa 9 km². Die Gemeinde liegt sehr zentral, sodass Wien, als auch St. Pölten innerhalb kürzester Zeit zu erreichen sind. Die gute Verkehrsanbindung – Anschluss an die Westautobahn, Bus- und Bahnverbindungen – ermöglichen dies. Neben der Infrastruktur bietet Eichgraben auf Grund der Lage im Wienerwald eine hohe Lebensqualität.

Dies wirkt sich nicht nur auf die Bevölkerung, sondern auch auf die regionalen Wirtschaftsbetriebe positiv aus.

Direkt im Ort sind einige Allgemeinmediziner, sowie diverse Fachärzte und Tierärzte angesiedelt.

Auch wenn es um den Nachwuchs geht, ist Eichgraben gut aufgestellt: Neben einem Kindergarten mit möglicher Nachmittagsbetreuung, steht auch eine Volksschule, eine Neue Mittelschule und eine Musikschule zur Verfügung.

Für sportliche Aktivitäten stehen neben dem Wienerwald-Erlebnisbad auch viele Sportvereine bereit.

Außerdem bietet Eichgraben einen über rund 40 km langen Höhenwanderweg rund um den Ort.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Liegenschaft. Fordern Sie **detaillierte Informationen** an und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten**

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!

Angaben
gemäß g
esetzliche
m Erforde
rnis:
H 16
ei 4.
z 4
w k
är W
m h/
eb(
edm
ar²a
f:)
Kl E
as
se
H
ei
z
w
är
m
eb
ed
ar

f:
F 1.
ak45
to
r
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:
KI C
as
se
F
ak
to
r
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z: