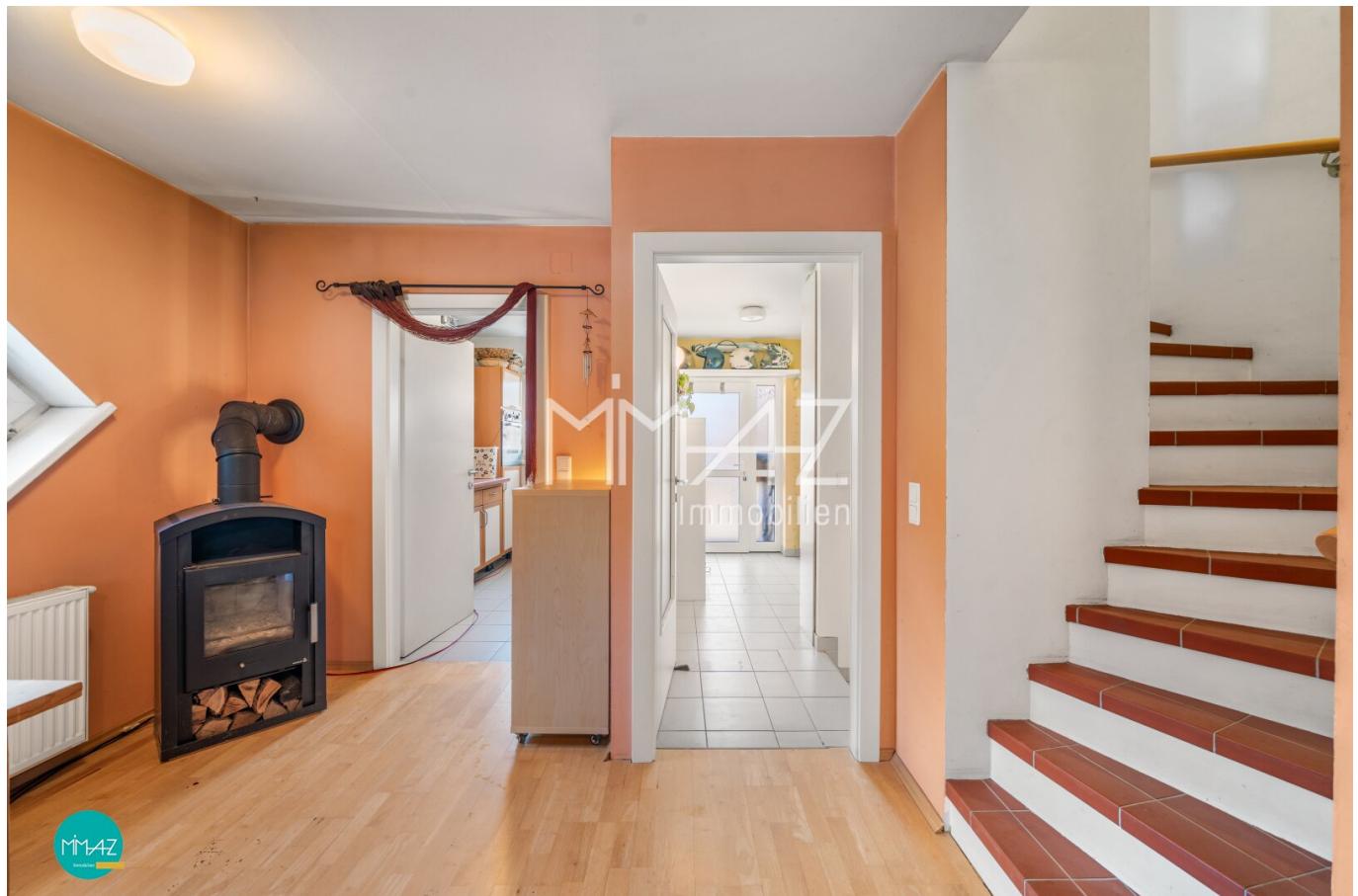


**NATUR. PLATZ. LEBENSQUALITÄT! 5-Zimmer  
Doppelhaushälfte mit Eigengarten • Doppelcarport • Keller  
• ZUHAUSE IM GRÜNEN**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/453**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	315,26 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	37,27 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,32 €
<b>USt.:</b>	14,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7

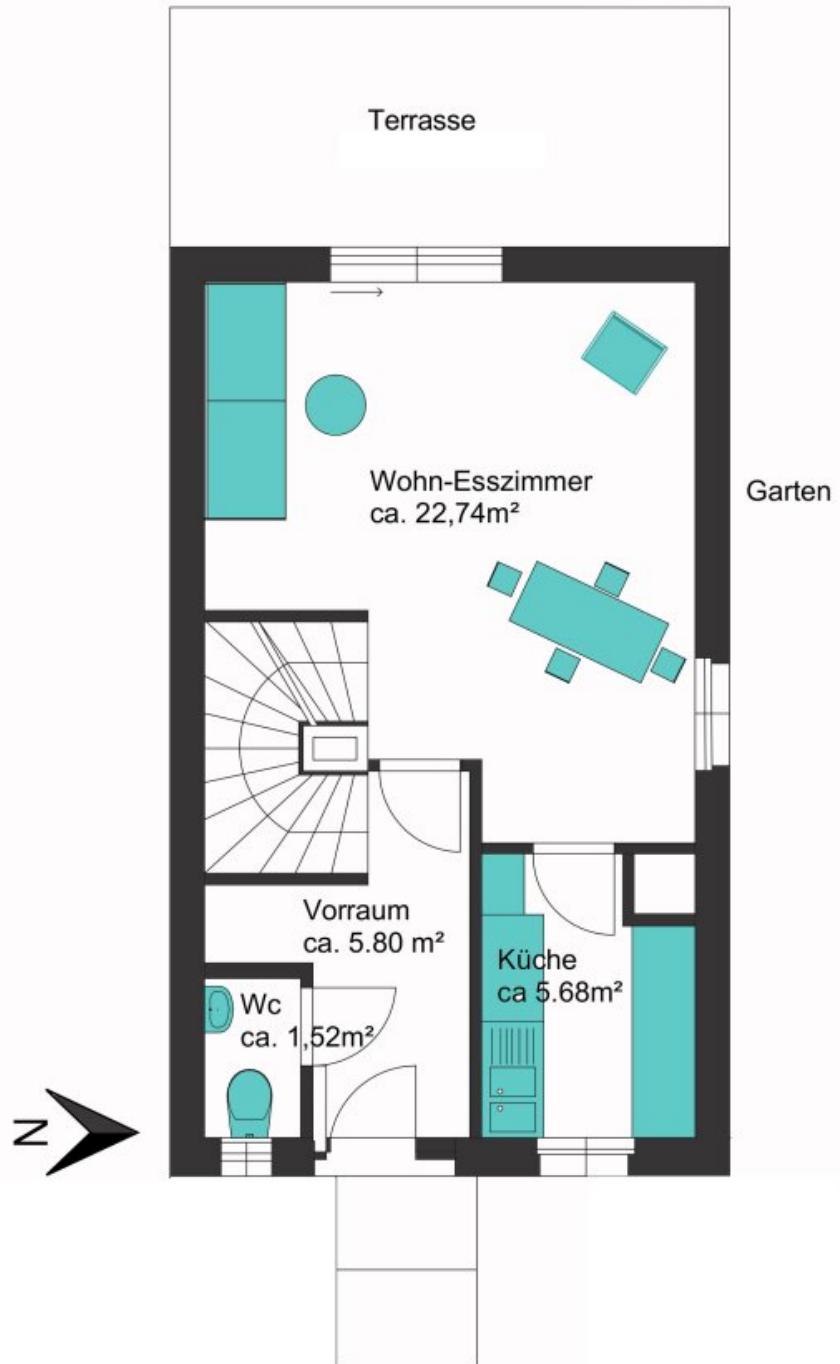


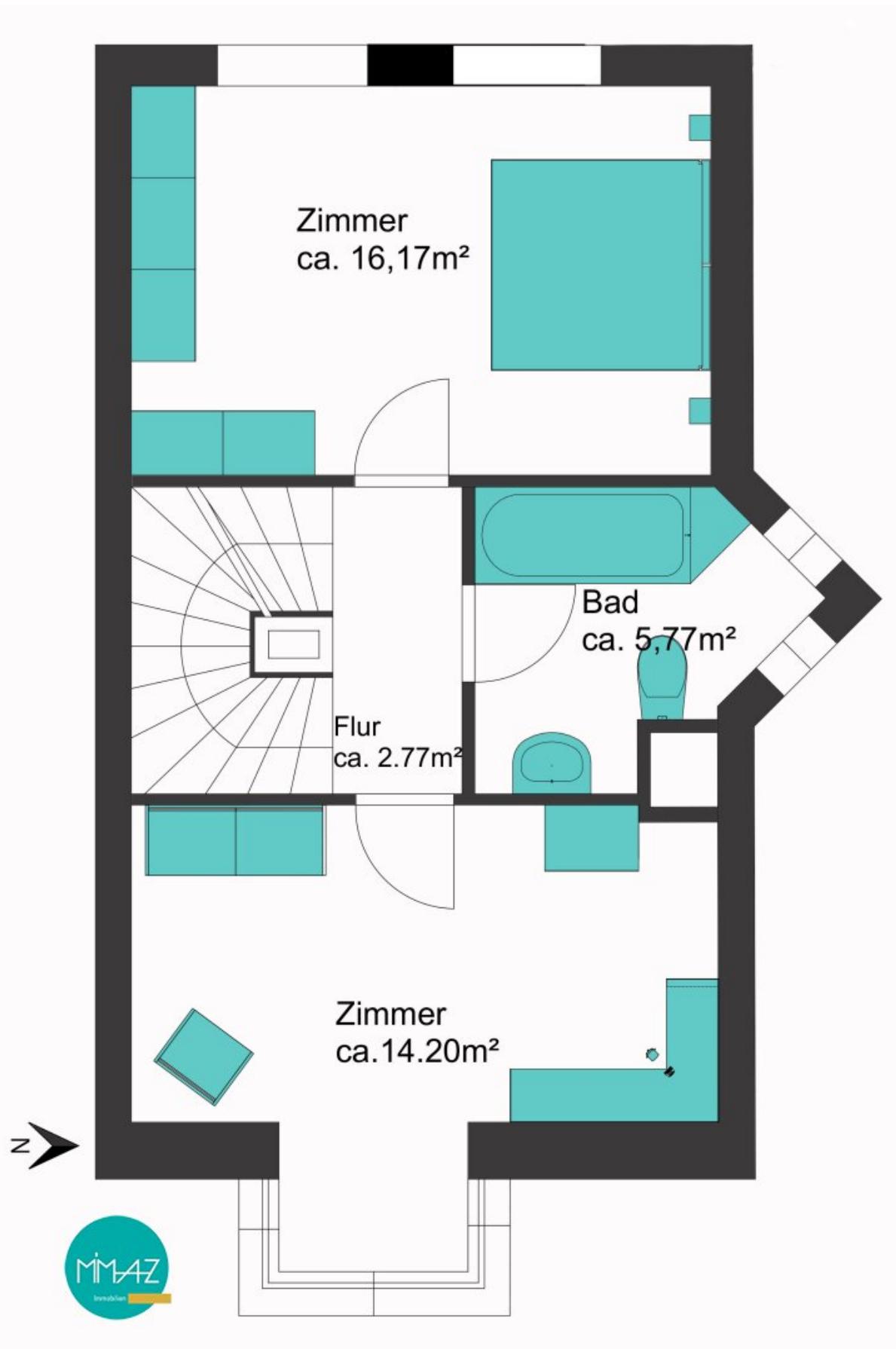


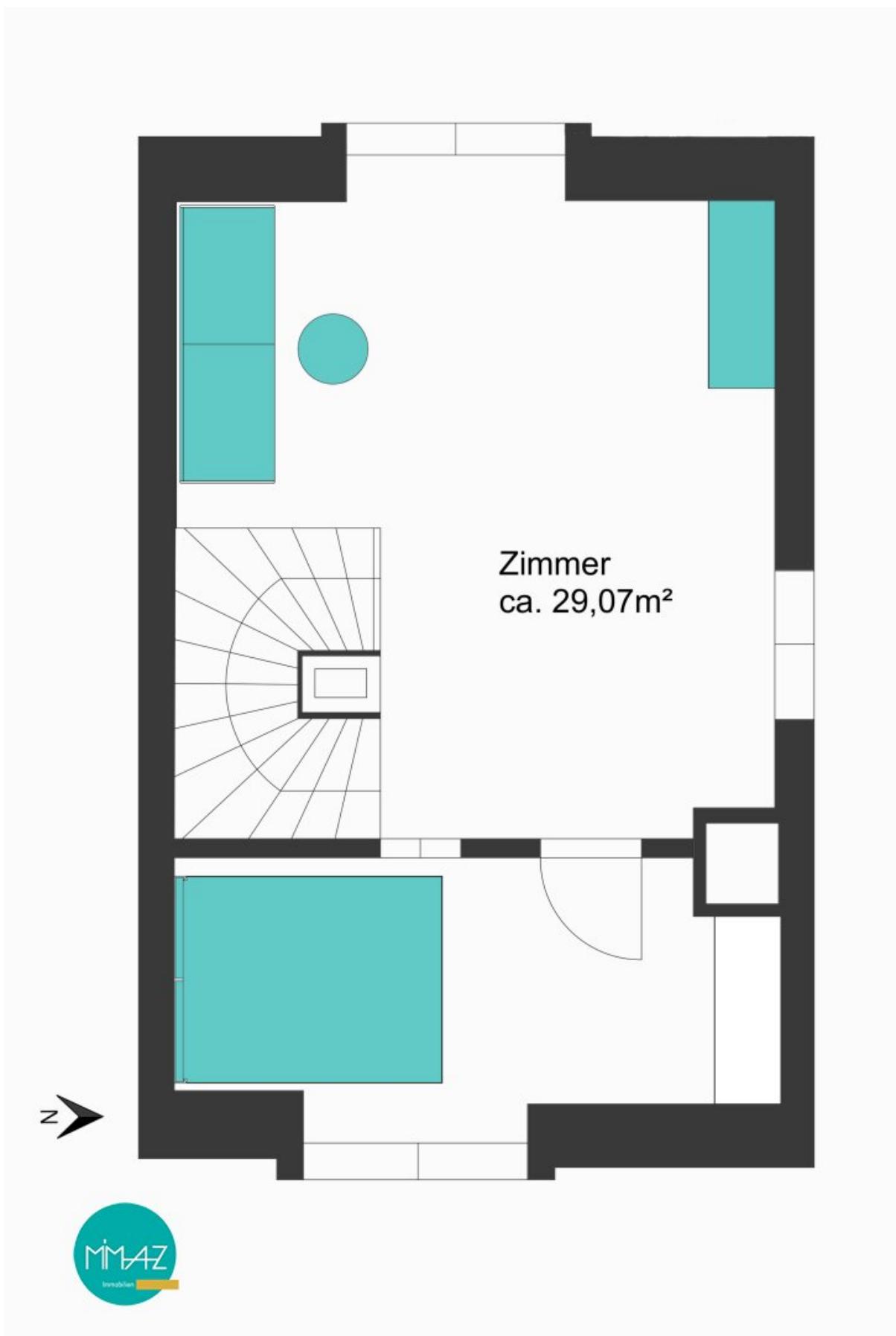


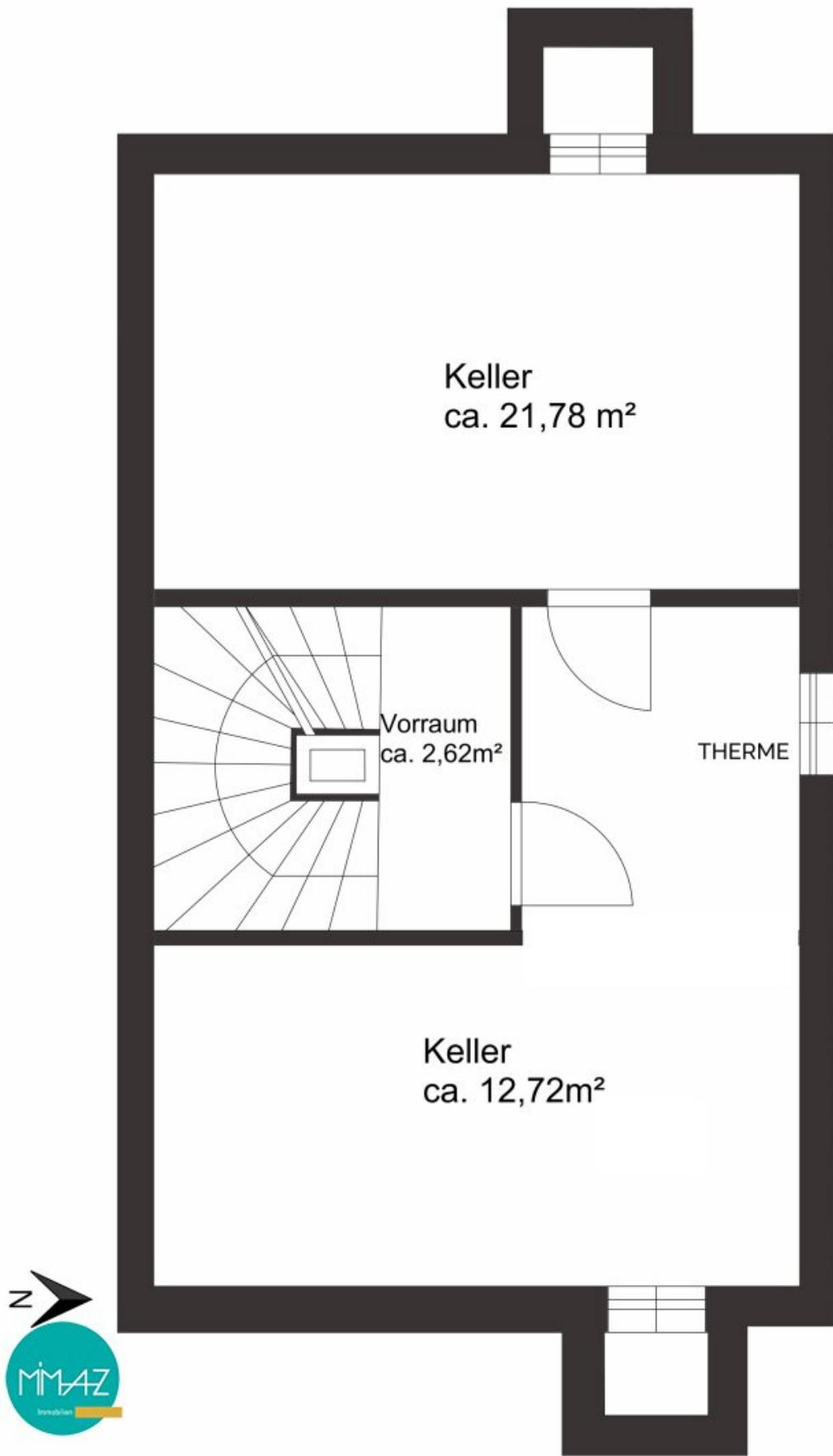












# Objektbeschreibung

**EIN STÜCK WIENERWALD ZUM WOHNEN!**

**3 Etagen voller Leben | 5 Zimmer | Voll unterkellert | Doppelcarport**

**RAUS AUS DER STADT. REIN INS ZUHAUSE.**

Inmitten der **grünen Hügel des Wienerwaldes**, in **Eichgraben**, wartet diese **charmannte Doppelhaushälfte** auf neue Bewohner, die **Natur, Ruhe** und **Wohnqualität** verbinden möchten.

Auf **drei Ebenen** verteilen sich rund **113 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** mit insgesamt **fünf Zimmern** - ideal für Familien, Homeoffice oder **individuelle Wohnkonzepte**.

Das **Herzstück** bildet das Wohnzimmer im Erdgeschoss mit direktem **Ausgang auf die Terrasse** und in den ca. 315 m<sup>2</sup> großen **Eigengarten** - ein Ort für Frühstück in der Sonne, spielende Kinder und entspannte Grillabende.

Die **angrenzende Küche**, die bei Bedarf auch geöffnet und in eine **große Wohnküche** umgebaut werden könnte, sowie ein **Vorzimmer** mit **Garderobenbereich** und eine separate Toilette mit Handwaschbecken ergänzen diese Ebene zu einem **harmonischen Wohnbereich**.

Im **ersten Obergeschoss** befinden sich **zwei Schlafzimmer**, eines davon mit stilvollem Erker, die als ruhige **Rückzugsorte** dienen, sowie ein **Badezimmer** mit Wanne und WC.

Das **zweite Obergeschoss** eröffnet mit einem großzügigen, **offen gestalteten Raum** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Atelier, Spielzimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein **weiteres Schlafzimmer** sowie der Zugang zum Spitzdachboden bieten zusätzlichen Raum und Stauraum für **persönliche Bedürfnisse**.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. **37 m<sup>2</sup>** **großen Keller**, der sich ideal als **Lagerfläche**, Abstellraum oder für Haustechnik eignet.

Die **Fenster und die Terrassentüre** verfügen über eine **2-fach Verglasung** und **Innenjalouisen**. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, während die Nassräume, der Keller, Vorzimmer und die Küche verfliesst sind und so eine praktische und pflegeleichte Nutzung ermöglichen.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Keller. Eine Photovoltaikanlage ist am Dach des Carports vorhanden.

**FAZIT:** Diese Doppelhaushälfte verbindet **großzügliches, leistbares Wohnen** mit der besonderen **Lebensqualität des Wienerwaldes** - ein Zuhause für alle, die den Wunsch nach **Natur, Raum und Ruhe mit guter Erreichbarkeit** verbinden möchten. **Ein Haus, das mit seinen Bewohnern mitwächst und Platz für viele Lebensphasen bietet.**

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 420.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 113 m<sup>2</sup>
- Eigengarten ca. 315 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 16,50 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer auf 3 Ebenen
- Keller ca. 37 m<sup>2</sup>
- Gasetagenheizung
- Photovoltaik
- 2 KFZ-Stellplätze (Doppelcarport) ca. 30 m<sup>2</sup>
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap