Erstbezug - schlüsselfertiges Designerhaus in Eichgraben

f1

Objektnummer: 3865_11

Eine Immobilie von RE/MAX Today

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	191,14 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	999.999,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Markus Martinek

RE/MAX Today
Döblinger Hauptstraße 73
1190 Wien

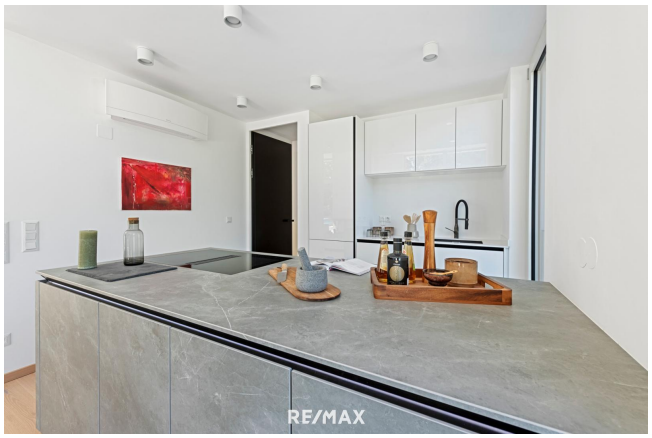
T +43 676 78 50 245
H +43 676 78 50 245

RE/MAX

RE/MAX

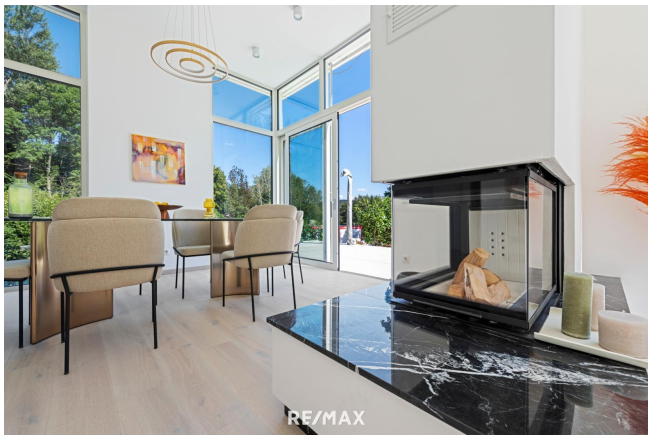
RE/MAX

RE/MAX

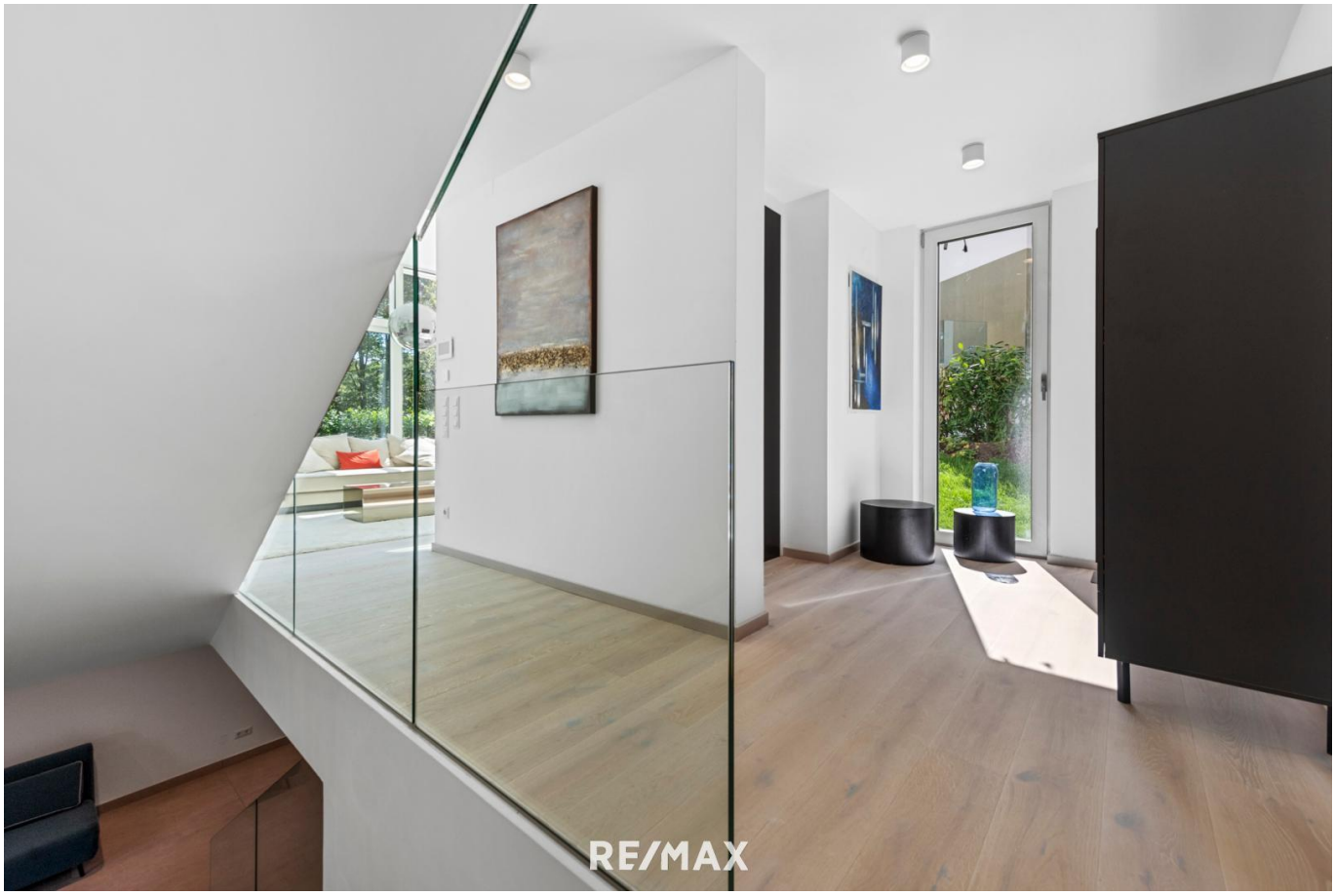

RE/MAX

RE/MAX

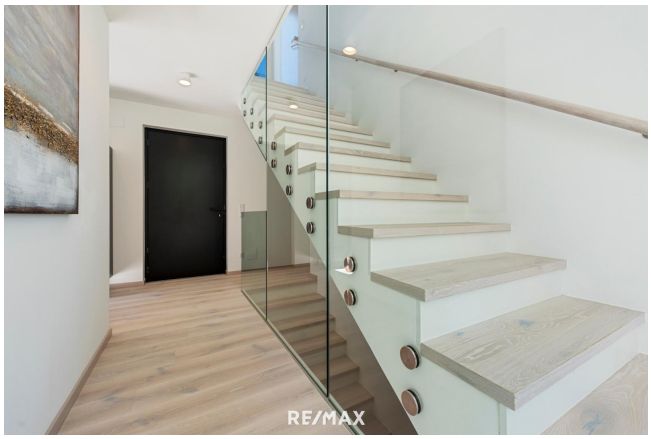
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

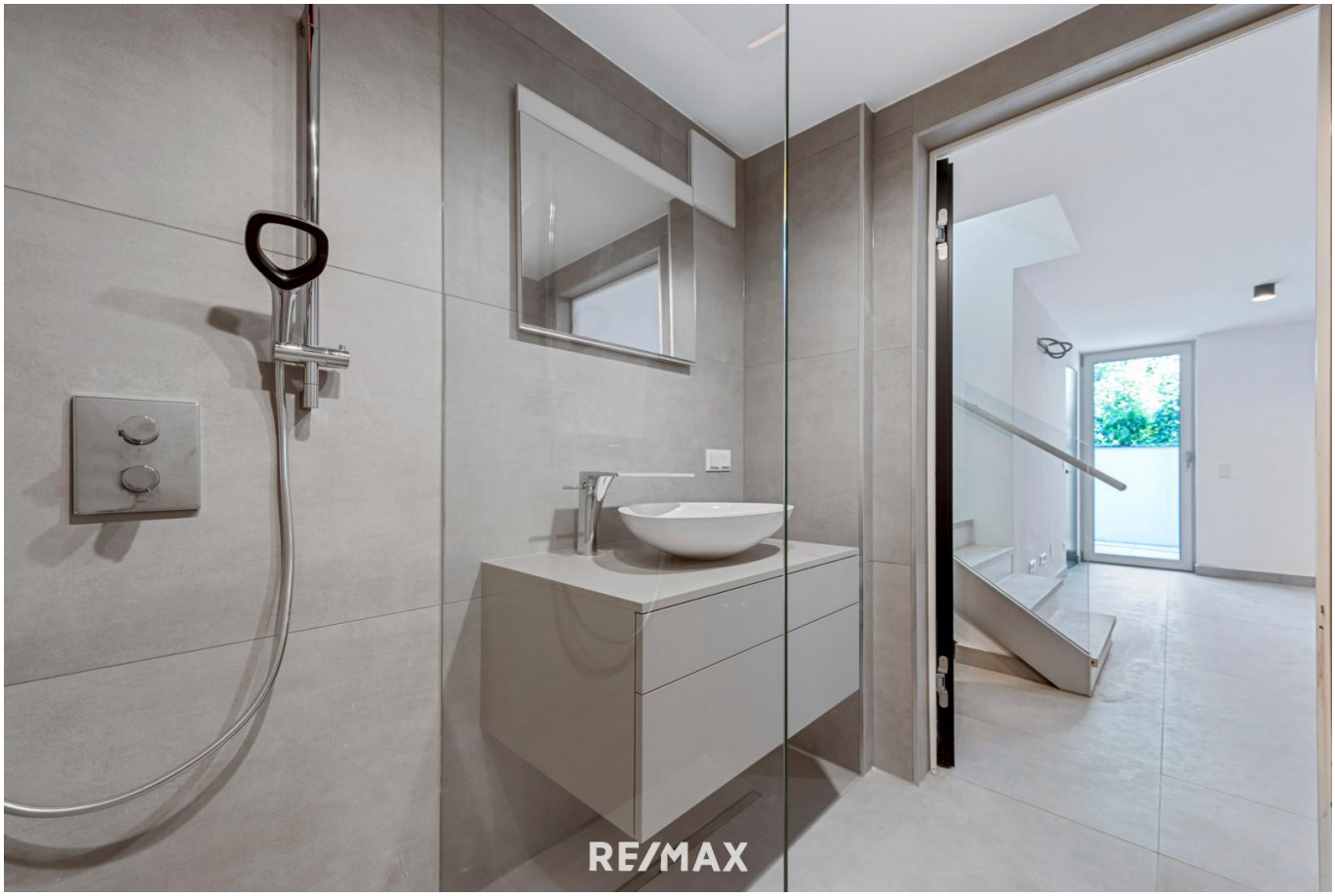
RE/MAX

RE/MAX

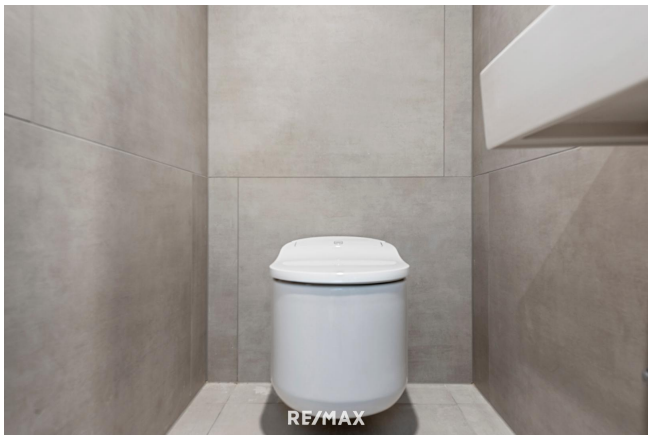
RE/MAX

RE/MAX

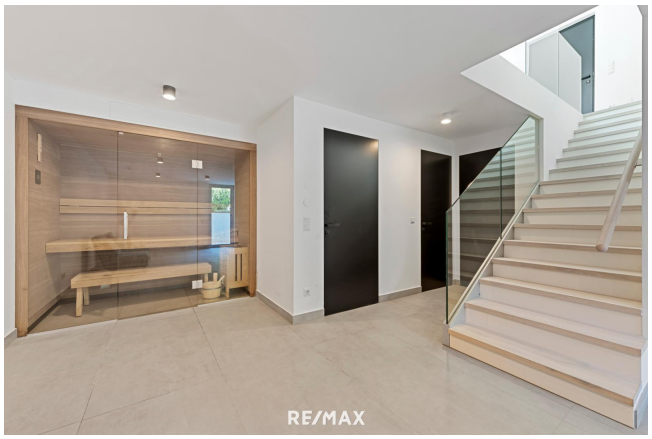
RE/MAX


RE/MAX

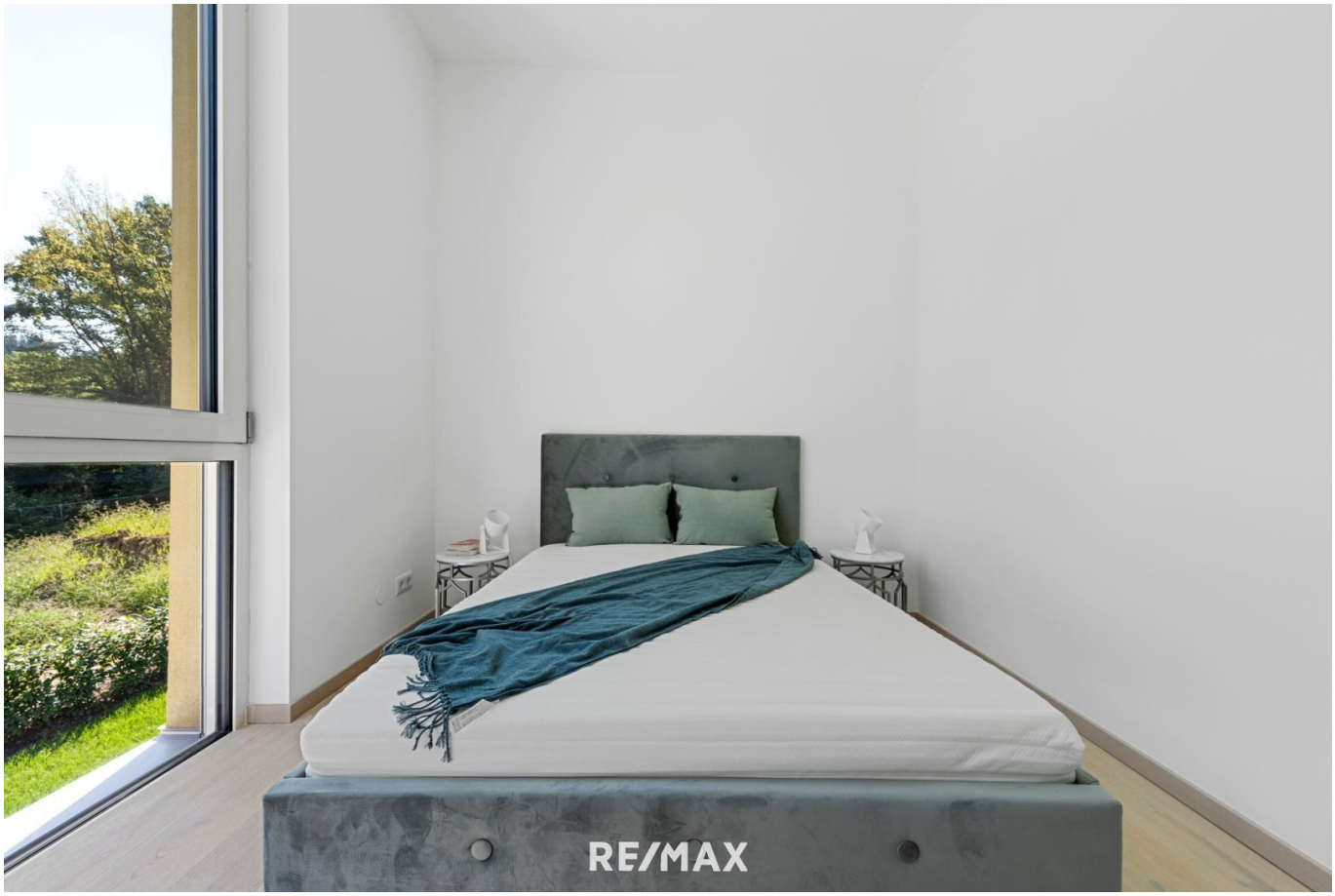
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

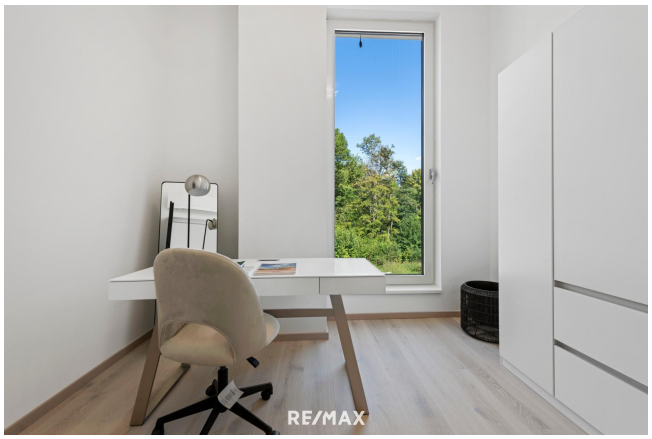
RE/MAX

RE/MAX

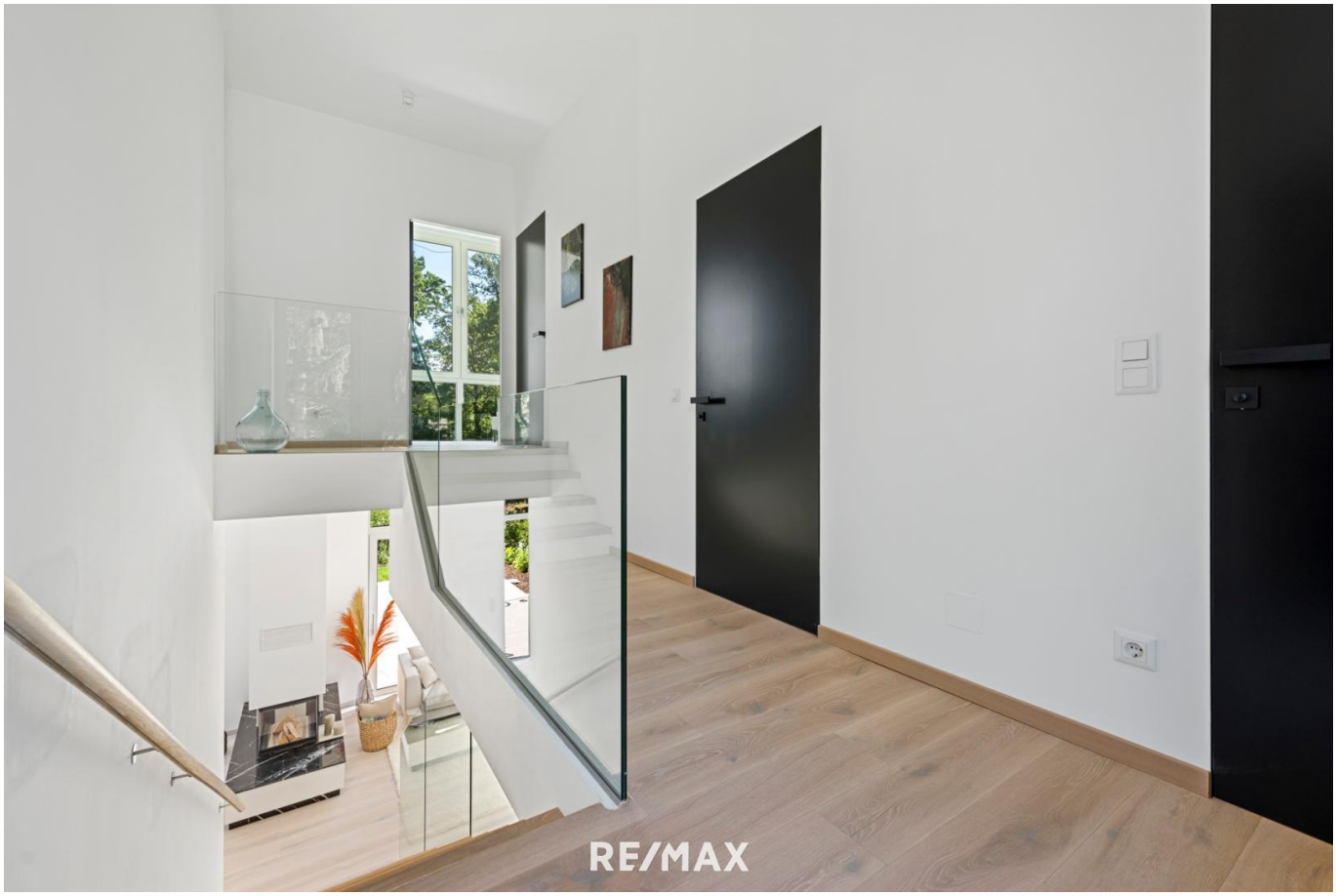
RE/MAX

RE/MAX

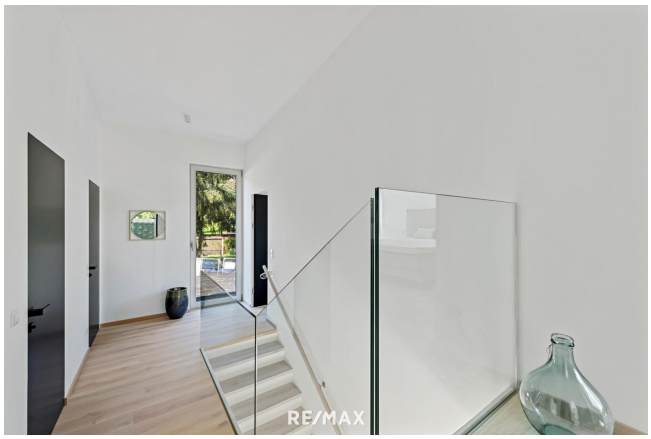
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

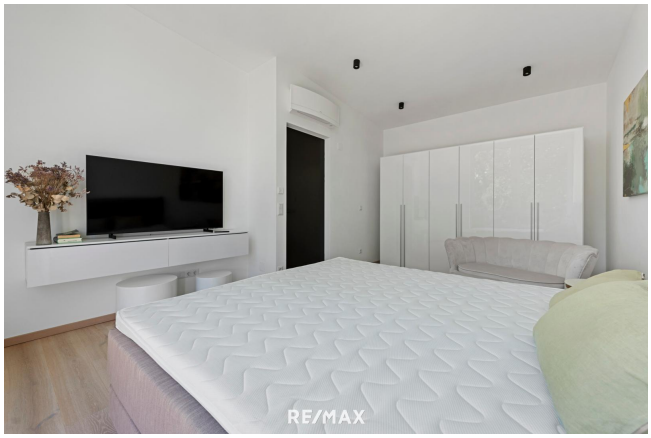

RE/MAX

RE/MAX

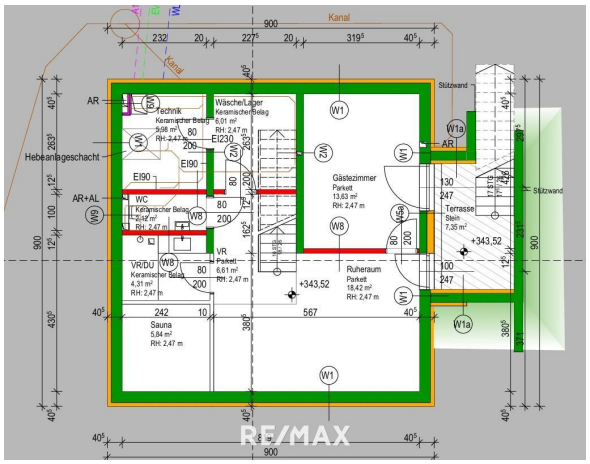

RE/MAX

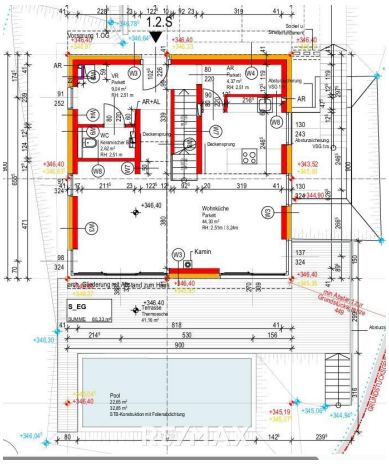
RE/MAX

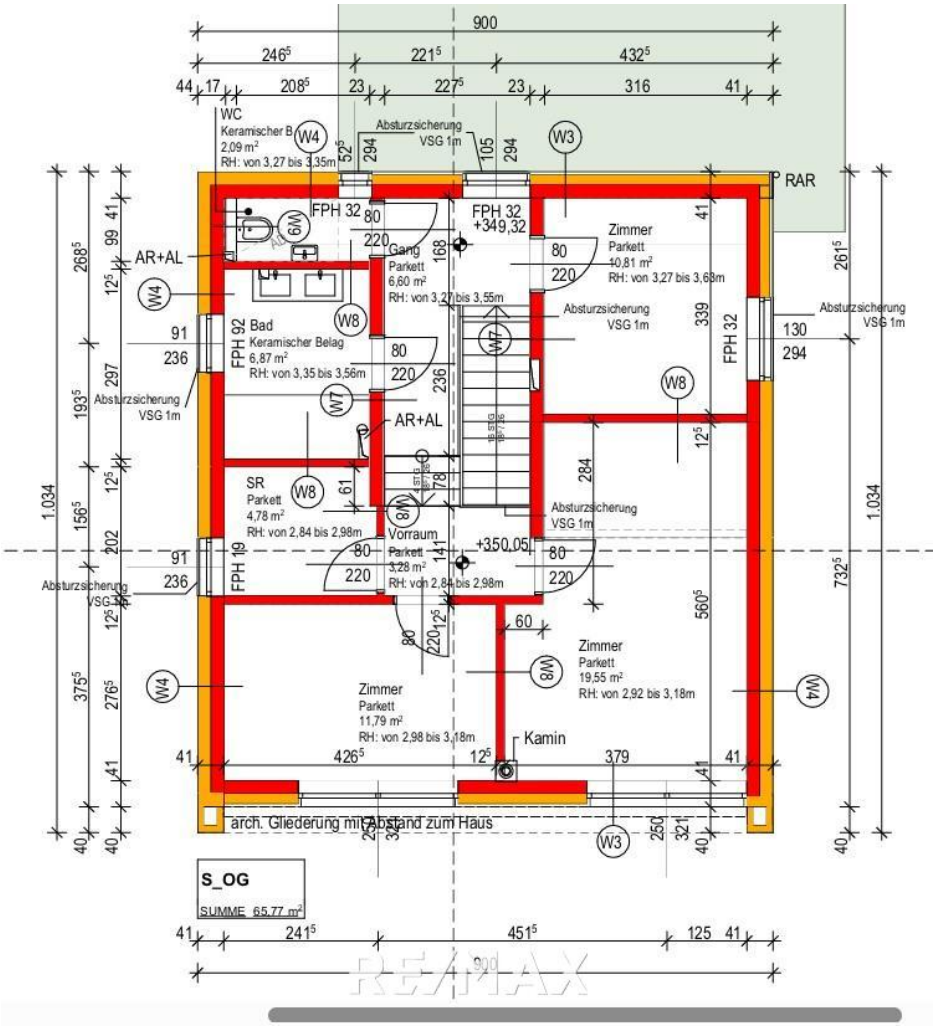
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


Kanal
Technik
Keramischer Belag
9,98 m²
RH: 2,47 m
Wäsche/Lager
Keramischer Belag
6,01 m²
RH: 2,47 m
Hebeanlageschacht
AR
AR+AL
WC
Keramischer Belag
2,62 m²
RH: 2,47 m
VR/DU
Keramischer Belag
4,31 m²
RH: 2,47 m
VR
Parkett
6,61 m²
RH: 2,47 m
Gästezimmer
Parkett
13,63 m²
RH: 2,47 m
Ruheraum
Parkett
18,42 m²
RH: 2,47 m
Sauna
5,84 m²
RH: 2,47 m
Stützwand
Terrasse
Stein
7,35 m²
+343,52
RE/MAX


1.2.S
Vorgarten 1.OG
Wohnküche
Parkett
46,36 m²
RH: 2,51m / 3,24m
Kamin
S_EG
Terrasse
Thermoesche
41,16 m²
Pool
22,65 m²
32,85 m²
STB-Konstruktion mit Folienabdichtung
RE/MAX


900
WC
Keramischer B
2,09 m²
RH: von 3,27 bis 3,35m
Absturzsicherung
VSG 1m
RAR
FPH 32
FPH 32
+349,32
Gang
Parkett
6,60 m²
RH: von 3,27 bis 3,55m
Zimmer
Parkett
10,81 m²
RH: von 3,27 bis 3,68m
AR+AL
Bad
Keramischer Belag
6,87 m²
RH: von 3,35 bis 3,56m
FPH 92
FPH 32
SR
Parkett
4,78 m²
RH: von 2,84 bis 2,98m
Vorraum
Parkett
3,28 m²
RH: von 2,84 bis 2,98m
+350,05
FPH 19
Zimmer
Parkett
19,55 m²
RH: von 2,92 bis 3,18m
Zimmer
Parkett
11,79 m²
RH: von 2,98 bis 3,18m
Kamin
arch. Gliederung mit Abstand zum Haus
S_OG
SUMME 65,77 m²
1.034
732⁵
RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Villa in Eichgraben, einer der begehrtesten Lagen in Niederösterreich, vereint Luxus, moderne Architektur und höchste Wohnqualität. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 507 m² erstreckt sich das exklusive Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 191,1 m². Hier genießen Sie privaten Luxus auf höchstem Niveau – sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich.

Ausstattung:

Die Villa beeindruckt durch ihre elegante Architektur und hochwertige Ausstattung. Das Haus ist ausgestattet mit einer luxuriösen Siematic-Küche, die selbst den höchsten Ansprüchen gerecht wird und mit modernsten Geräten ausgestattet ist. Das offene Wohnkonzept ermöglicht großzügige Räume, die durch ihre Helligkeit und das stilvolle Design bestechen. Ein gemütlicher offener Kamin sorgt für Wohlfühlatmosphäre und vermittelt in den kühleren Monaten ein behagliches Ambiente.

Für Komfort zu jeder Jahreszeit sorgt die moderne Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen sorgt. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet die Villa ausreichend Platz für Familie und Gäste und kann flexibel genutzt werden – sei es als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Der Außenbereich ist ebenso ein Highlight der Immobilie: Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 48,5 m² lädt zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur ein. Ein weiterer Höhepunkt ist der 20 m² große Swimmingpool, der in den Sommermonaten zu Erholung und Abkühlung einlädt. Zudem bietet die eigene Sauna ein exklusives Wellness-Erlebnis für die ganze Familie.

Das Carport mit einer Fläche von ca. 42,5 m² bietet Platz für Fahrzeuge und rundet das komfortable Angebot ab.

Lage:

Eichgraben ist eine charmante Ortschaft im Wienerwald und bietet durch die ausgezeichnete Anbindung an Wien eine perfekte Kombination aus ländlichem Leben und urbaner Nähe. In wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Naturlandschaft rund um Eichgraben sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und Ruhe.

Wohnfläche: 191,14m2

OG: 64,52m2
EG: 59,65m2
UG: 66,97m2

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!?

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragung
3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Der angeführte Kaufpreis ist ein Netto-Kaufpreis.

Die Villa wird schlüsselfertig zum Verkauf angeboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.