

**EICHGRABEN | DAUERHAFTE LEBENSFREUDE IN  
FEINER UMGEBUNG | HOCHWERTIGES  
ARCHITEKTENHAUS MIT MIT GRÜNBlick**



**Objektnummer: 740**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

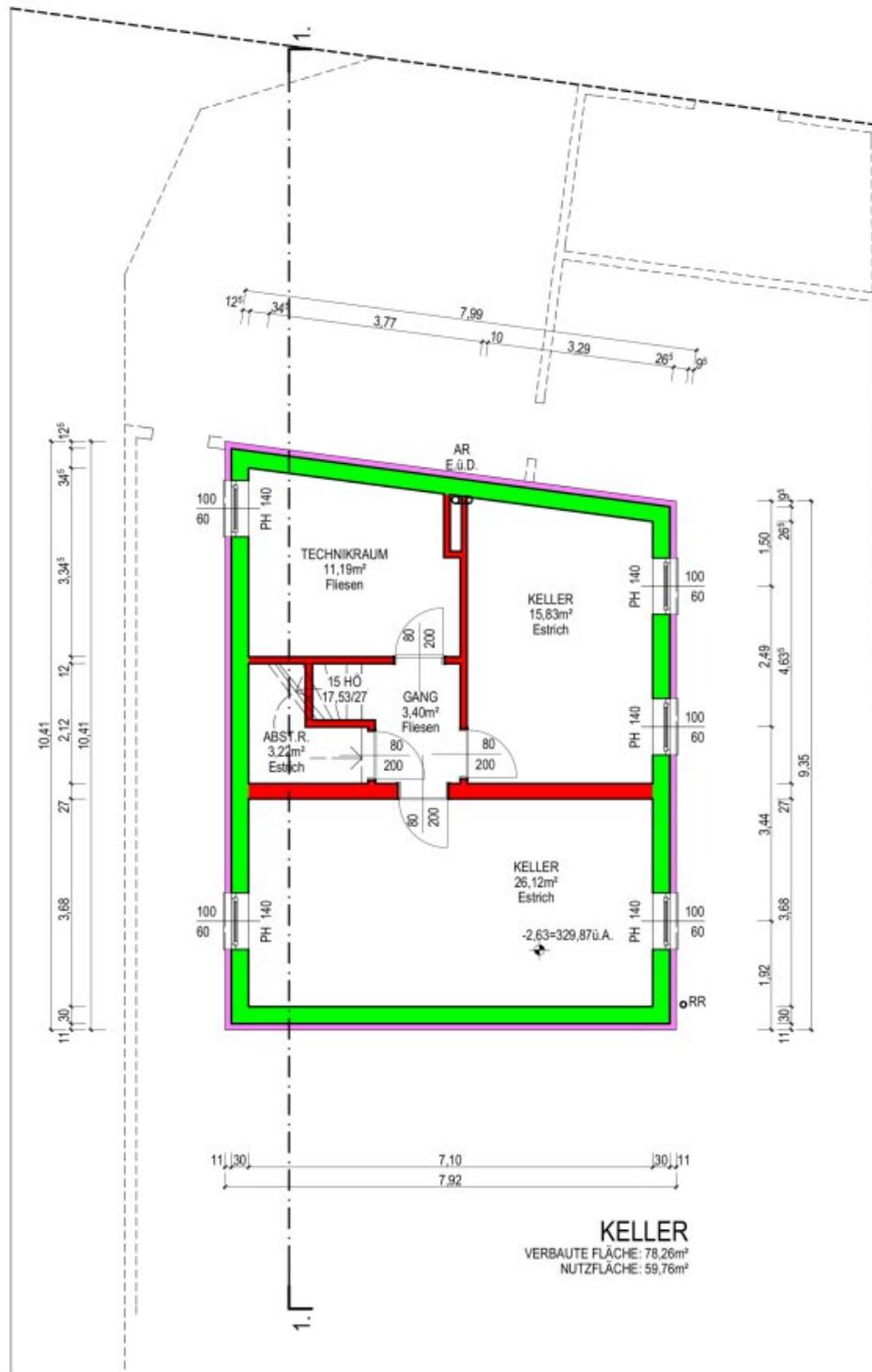
## Ihr Ansprechpartner

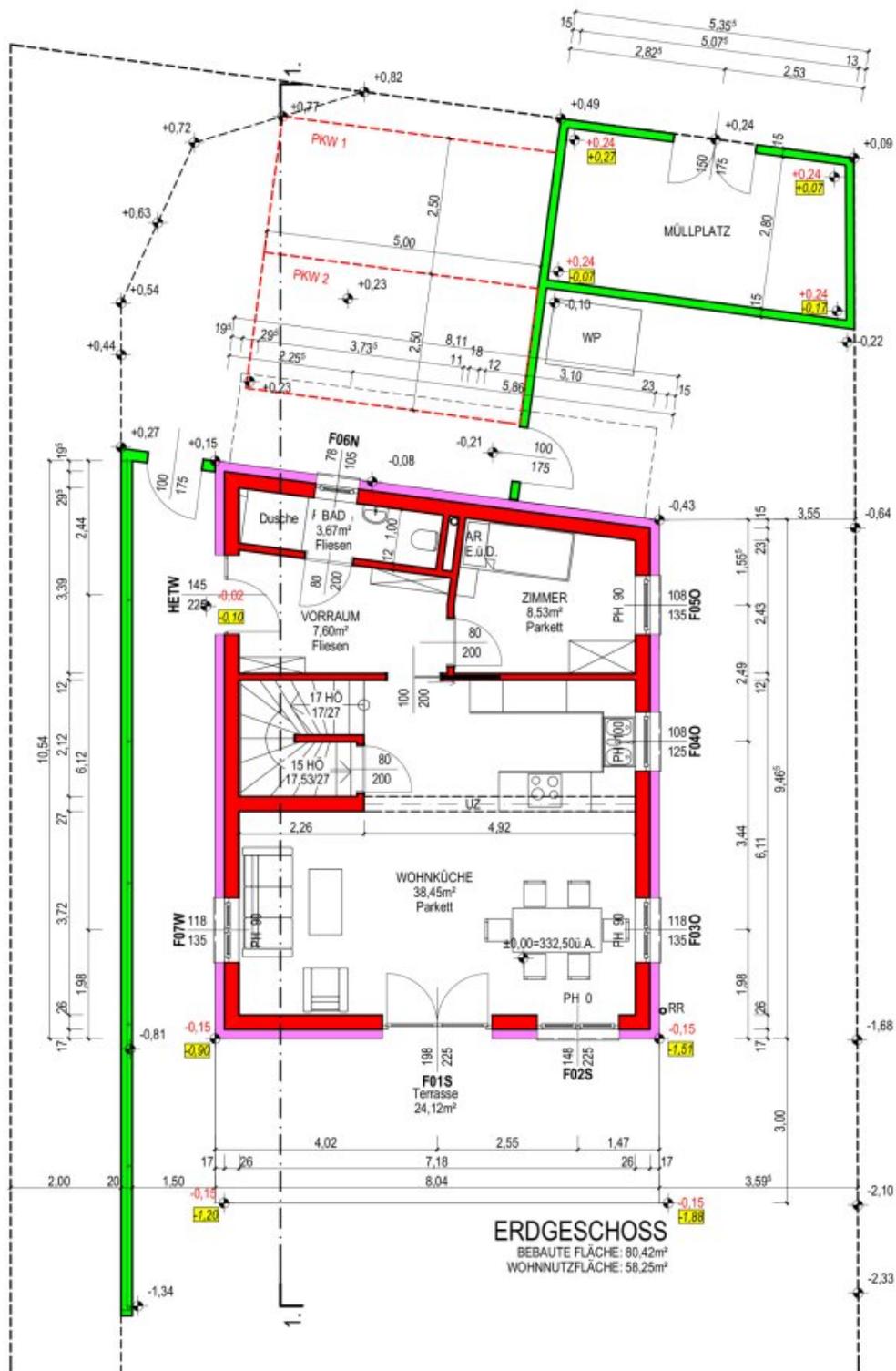


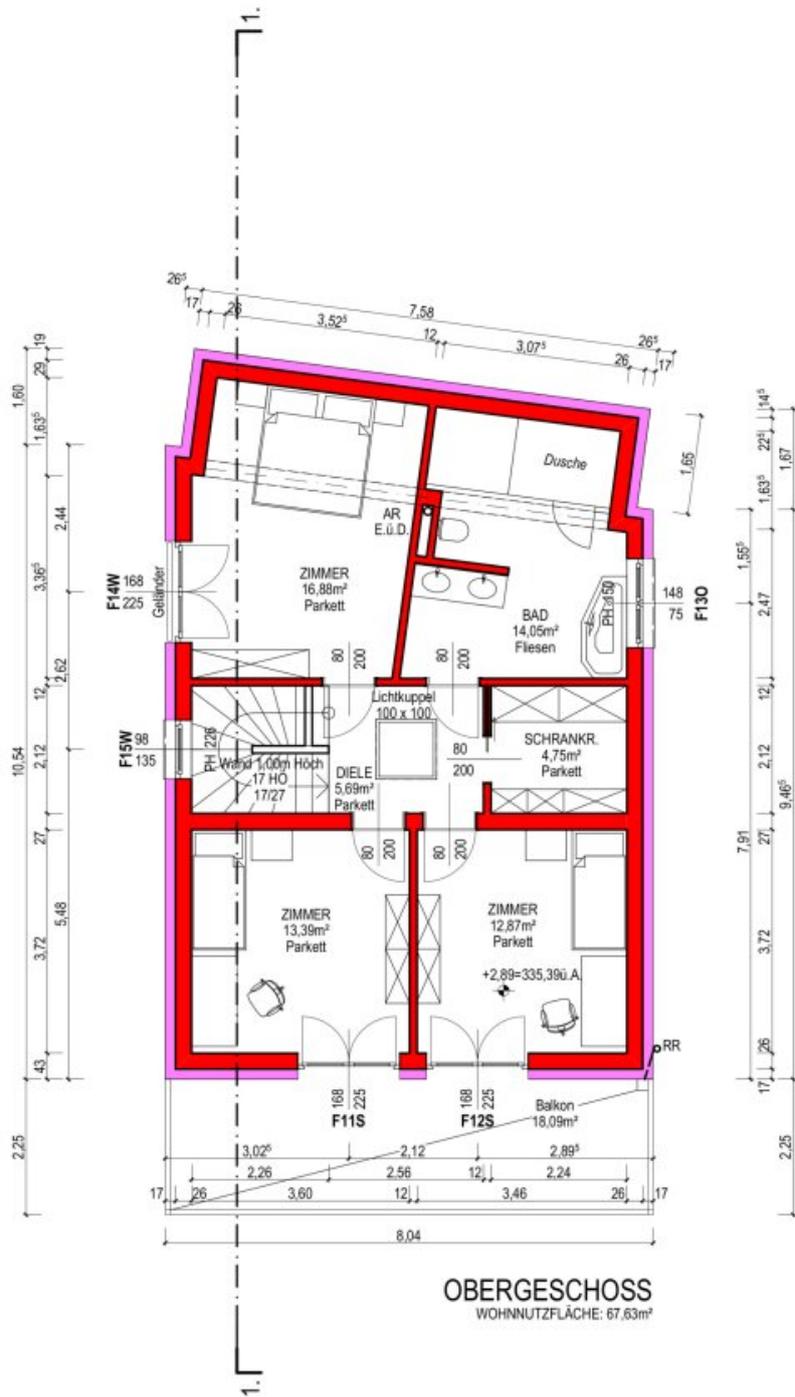
**Roland Prohaska**

Badura Immobilien GmbH  
Alanovaplatz 4  
2320 Schwechat









OBERGESCHOSS  
WOHNNUTZFLÄCHE: 67,63m²

## Objektbeschreibung

In der **Wienerwaldgemeinde Eichgraben** steht dieses bestausgestattete voll unterkellerte Architektenhaus.

Die Liegenschaft war bisher unbewohnt und wurde lediglich für Repräsentationszwecke genutzt.

126 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im voll ausgebauten Keller, lassen keine Wünsche offen.

**Bei Interesse fordern Sie bitte das aussagekräftige Exposé mit Fotogalerie an.**

**Sofortinfo und/oder Terminvereinbarung**

**Roland Prohaska 0676 898 544 200**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap