

# EICHGRABEN: GRUNDSTÜCK MIT GESTALTUNGSPOTENZIAL IN RUHELAGE / SACKGASSE



Gartenblick von der Terrasse

**Objektnummer: 4027**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zyklamenstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	93,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	331,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,28
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

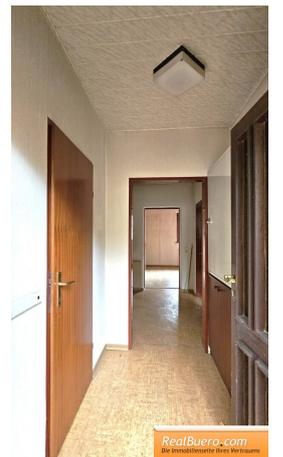
### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



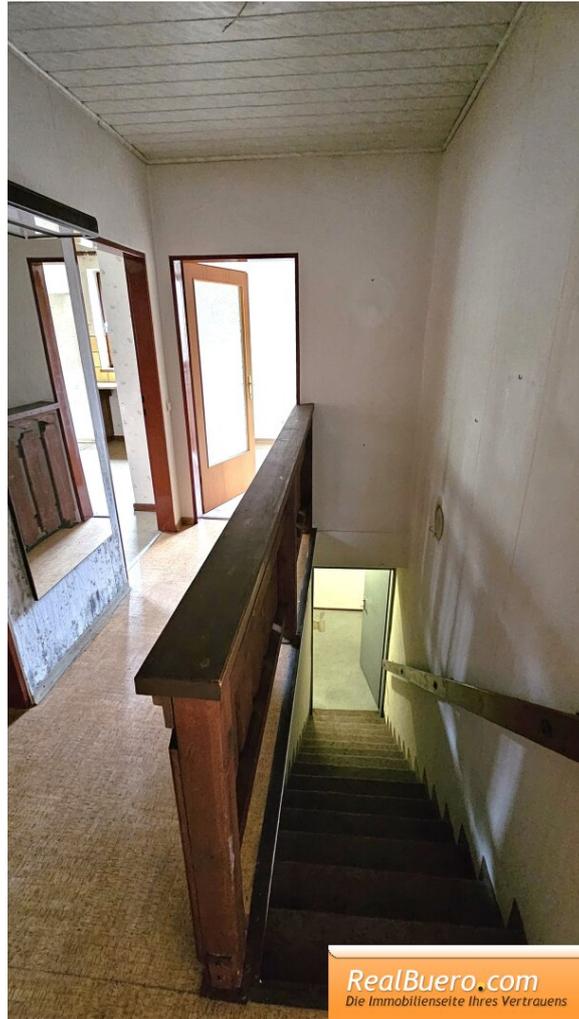
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens











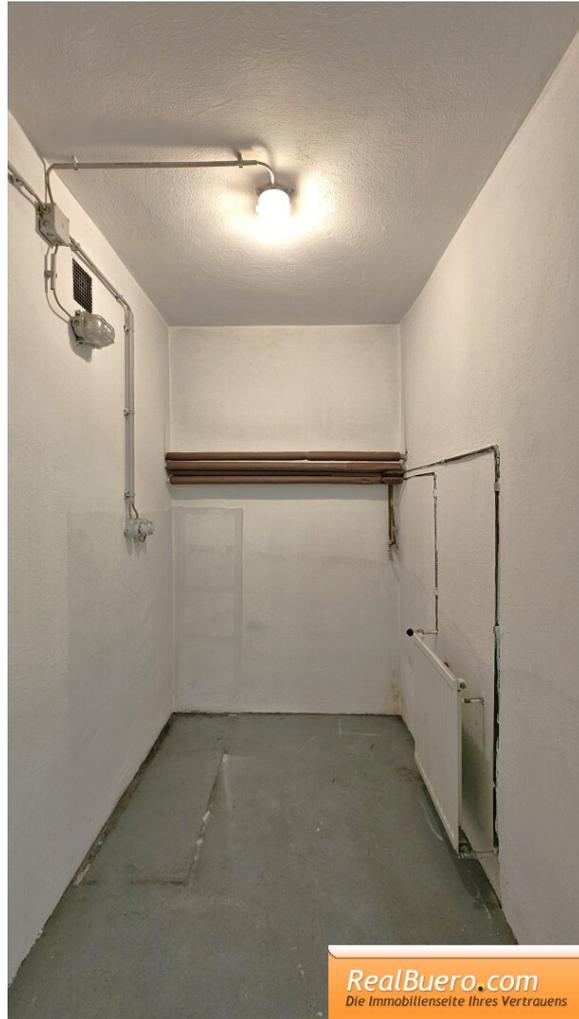
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens







## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus bestehend aus:**

- Vorzimmer
- Wohnesszimmer mit Terrassenausgang
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Wanne, Toilette, Waschmaschinenanschluss
- Dusche mit Handwaschbecken und Toilette
- Keller (6 Räume)
- Dachboden
- ca 20 m2 großen angebauten Garage
- Gerätehüttchen im Garten

**Zusatzangebot:**

- bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation möglich

**Bestimmungen & Anschlüsse:**

- Bauland Wohngebiet / max 2 Wohneinheiten /pro Grundstück, offene Bauweise, max. 428 m<sup>2</sup> verbaubar, Gebäudehöhe max. 6,5m (vom Geländemittel)
- Straßenfront ca. 24 Meter, Mittige Grundstückstiefe beträgt ca. 68 Meter
- Bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben kommt es zu einer Vorschreibung der Gemeinde in der Höhe von: € 9370.- (Ergänzungsabgabe für Anschließung)
- Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom, Gas

### **Info:**

- Nutzflächen wurden von den Bestandsplänen entnommen
- Vor einer Neubebauung müsste ein vertiefendes geologisch-geotechnisches Gutachten erstellt werden.
- Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Gas ( Therme) oder mit festen Brennstoffe
- Es gibt einen Brunnen im Vorgarten / das Hauswasserwerk (oder auch Druckerhöhungspumpe genannt) ist eine selbstansaugende Pumpe und befindet sich im Hauskeller
- Es ist derzeit nichts im Verdachtsfällenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

**Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne folgende Unterlagen zur Verfügung: Energieausweis, Kaufvertrag, Grundbuchsauszug, Hora Pass (bitte beachten) Vorschreibung Müllgebühr, Vorschreibung der Gemeinde, Bauakt der Liegenschaft,...**

**Mindestkaufpreis:**

€ 339.000.- (Anbote zum Mindestkaufpreis oder darüber können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden). **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.** Der Verkäufer behält sich vor, die Anbote der Bestbieter einmalig nachbessern zu lassen.

### **Nebenkosten:**

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abwicklung vom Notar Mag. Martin Sonnleitner erfolgt. Für Errichtung des Kaufvertrages, steuerliche Abwicklung, Übernahme der Kaufpreistreuhandschaft, Durchführung im Grundbuch wird ein Honorar in der Höhe von 1,4 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagenersatz von rund € 160.- berechnet werden
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbucheintragung: 1,1% (ab 1.4 fallen diese Kosten nicht mehr an)

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com):  
www.realbuero.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m

Bäckerei <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap