

**Realisieren Sie Ihren Wohntraum - Individuelles Planungshaus in idyllischer Ruhelage mit Weitblick**



**Objektnummer: 7464/117**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein erhöhtes Eckgrundstück am Ende einer Sackgasse und somit in Ruhelage, mit traumhafter Aussicht über Eichgraben und die weitere Umgebung.

Auf dem Grundstück kann ein Einfamilienhaus mit ca 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen realisiert werden. Ihre Wünsche und Vorstellung hinsichtlich der Planung und Raumgestaltung können Sie natürlich einbringen, und somit Ihrem Traumhaus die persönliche Note zu geben.

Neben der idealen Lage bietet das Grundstück auch eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie jeden Tag den Blick auf grüne Wiesen und Wälder und lassen Sie den Alltag hinter sich. Hier können Sie zur Ruhe kommen und Ihre Batterien aufladen.

## *Raumaufteilung:*

Im Erdgeschoss betreten Sie den Vorräum der genug Platz für Garderobe und auch Stauraum bietet. Es bindet sich ein Gäste WC mit Handwaschbecken im Erdgeschoss. Die helle und geräumige Wohnküche hat einen Ausgang auf die Terrasse und zum Garten. Des weiteren ist ein Abstellraum bzw eine Speis an die Küche angeschlossen.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer mit ausreichend Platz zum wohnen für die gesamte Familie. Ein modernes, voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche lässt keine Wünsche offen.

## *Bauweise:*

In ökologisch, nachhaltiger Holz-Massivbauweise finden Sie ein angenehmes Raumklima nach modernsten Qualitätsstandards vor. Massivholzbauweise oder CLT (Cross-laminate timber) - robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine ausgezeichnete Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine **perfekte Grundlage für energieeffizientes Wohnen** dar.

Die Errichtung wird durch ein **österreichisches Traditionssunternehmen durchgeführt, welches mehr als 25 Jahre Erfahrung** im Bereich des Holz-Massivbaus hat und höchste

Ansprüche an eine erstklassige Ausführung stellt. Das verarbeitete Holz kommt fast ausschließlich aus dem Waldviertel in Niederösterreich.

Bei Interesse senden wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Objekts. Auf Wunsch kann ein Termin zur Besichtigung eines Musterhauses vereinbart werden.

Abwicklung:

Das Projekt wird nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz) abgewickelt wodurch Sie die Sicherheit einer treuhändischen Abwicklung der Zahlung haben.

### ***Highlights:***

- Einfamilienhaus in der beschaulicher Grünruhelage
- hochwertiger und nachhaltige Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
  - lokale Ressourcen - Holz aus Niederösterreich
  - modernes Raumkonzept - individuelle Gestaltung möglich
    - sonnige Terrasse in herrlicher Aussichtslage
    - sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien / St.Pölten
    - energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
    - Fußbodenheizung in allen Räumen
    - Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
      - Vorbereitung Photovoltaikanlage
    - elektrische Rollläden auf Wunsch möglich
    - schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

Der Bauplatz verfügt über 772 m<sup>2</sup>\* lt. Grundbuch - Nachdem sich das Grundstück am Ende der Sackgasse befindet, muss ein Teil des Grundstückes an die Gemeinde abgetreten werden, zur Schaffung einer Umkehrmöglichkeit. Die Abtretung befindet sich bereits in Abänderung, die neue Fläche lt. Teilungsplan wird ca. 679 m<sup>2</sup> betragen.

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

**Das Expose mit Adresse sowie Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap