Idyllischer Baugrund am Waldrand mit romantischem Panoramablick über die Wienerwaldgemeinde Eichgraben

Objektnummer: 94893

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	145.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

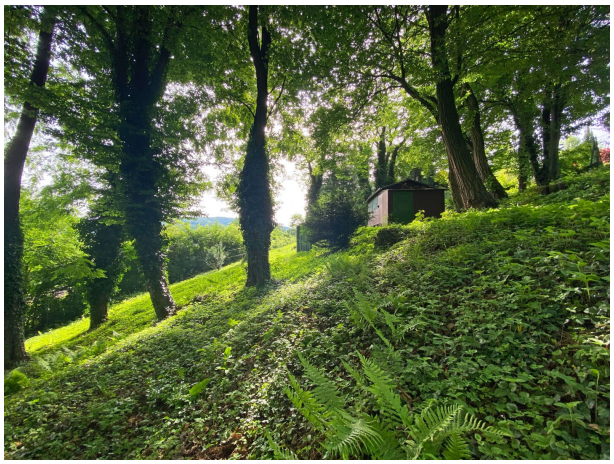
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

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



Objektbeschreibung

Dieses **großzügige Grundstück** befindet sich **in wunderbarer Panorama-Hanglage** mit Rundum-Blick ins Grüne und herrlichem Ausblick über das ganze Tal und über den Wienerwald-Erholungsort Eichgraben. Die **einzigartige Garten-Oase** an der ÖBB-Westbahnstrecke grenzt im Westen an unverbaubares Grünland und bietet **direkten Waldzugang** und mit ihrem **wunderbaren Altbaumbestand** viel Raum für ein gemütliches Familienleben. Die Liegenschaft zeichnet sich überdies durch eine optimale Infrastruktur in der nahen Ortsumgebung sowie eine ideale Erreichbarkeit von/nach Wien mit Auto oder Bahn aus.

Diverse Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Nahversorger, Ärzte, Bank und Bäckerei, eine Trafik, Gemeindeamt, Post- und Polizeistation, die Freiwillige Feuerwehr sowie Kindergarten, Krabbelstube, Volks- und Mittelschule befinden sich im etwa eineinhalb Kilometer entfernten Eichgrabner Ortskern. Auch das vis-a-vis gelegene Wienerwaldbad ist mit dem Auto bequem in fünf Minuten erreichbar. Der nächste Supermarkt ist etwa 2 km entfernt, aufgrund der Nähe und schnellen Erreichbarkeit bieten sich zum Einkaufen auch das nahe Maria Anzbach oder die nur sechs Kilometer entfernte Stadt Neulengbach an. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen stehen in den Nachbarstädten Neulengbach oder Pressbaum und Tullnerbach zur Verfügung.

Der Bahnhof Eichgraben-Altlengbach mit Park&Ride mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist etwa 1 km entfernt, über die Autobahnanbindung Hochstrass der A21 erreicht man das südliche Wien in etwa einer halben Stunde, nach St. Pölten benötigt man auf der A1 etwa 20 Minuten, ebenso lange nach Wien Auhof.

Das Grundstück liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet,** es können bis zu **2 Wohneinheiten in 1 Hauptgebäude, in offener Bauweise** mit einer **max. Bauhöhe von 6,5 Metern** errichtet werden. Lt. Bebauungsdichteformel dürfen bis zu **265 m² verbaut** werden, je Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund herzustellen. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal und Gas liegen in der Straße. Im Zuge der Bauplatzerklärung und Baueinreichung wird eine Aufschließungsabgabe an die Marktgemeinde Eichgraben fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap