

**Familienfreundliche Doppelhaushälfte in herrlicher  
Grünruhelage nahe Kaiserhöhe**



Nördliche Garten- und Hausansicht

**Objektnummer: 94952**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,39 €
<b>Heizkosten:</b>	24,06 €
<b>USt.:</b>	19,19 €

### Infos zu Preis:

mtl. Strom: ~ € 78,--; mtl. Gas: ~ € 95,--

### Provisionsangabe:

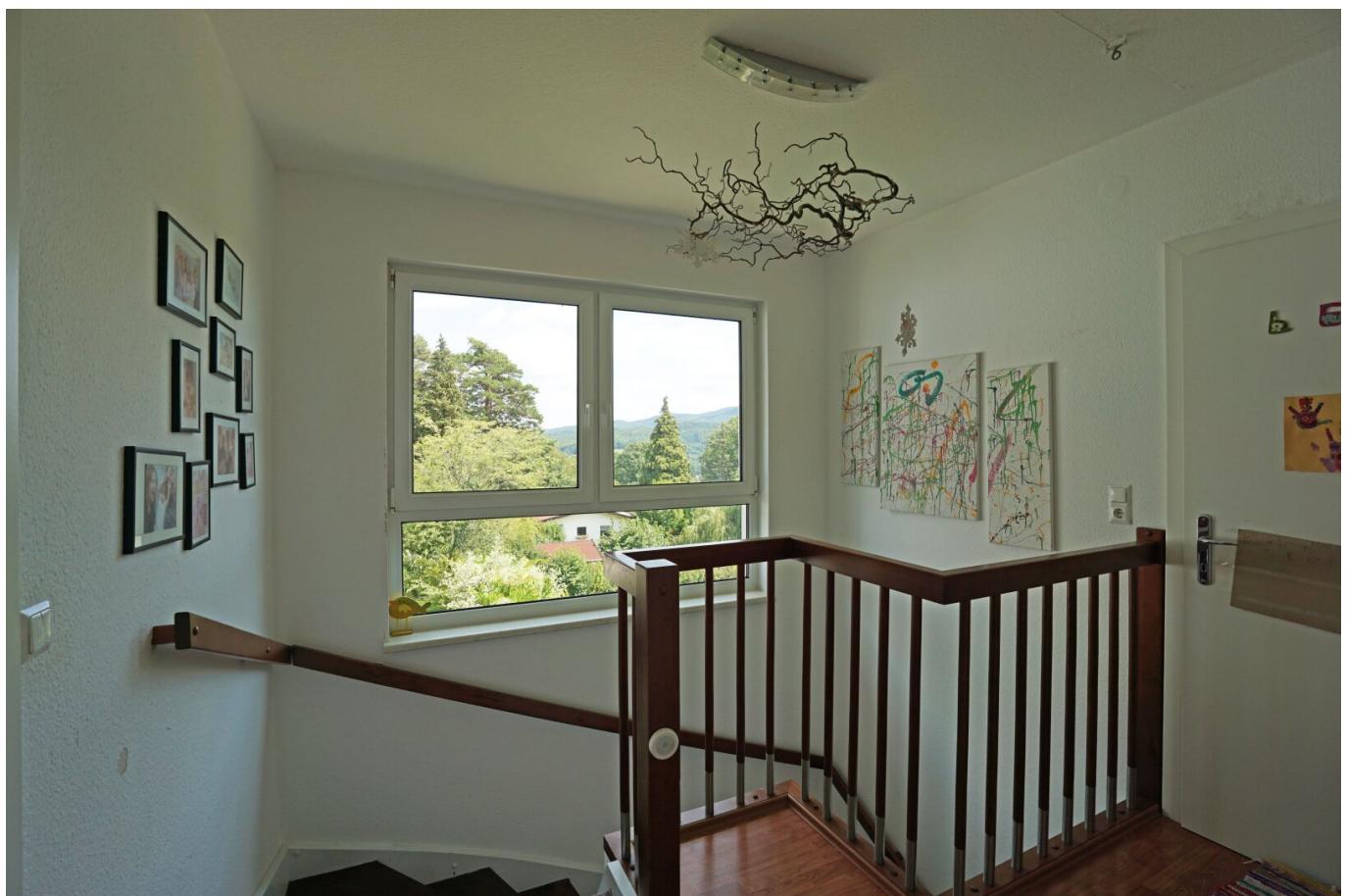
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

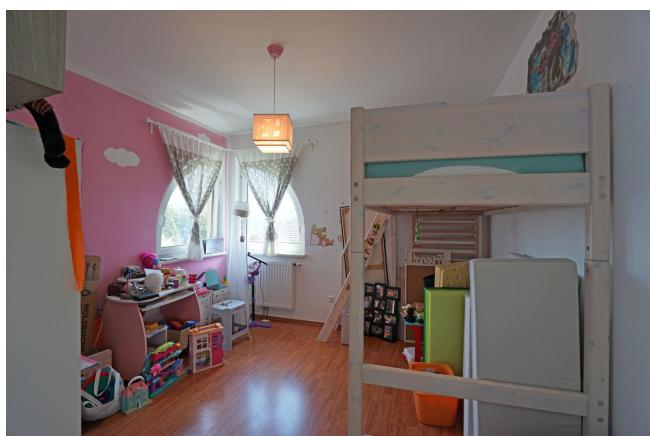
## Ihr Ansprechpartner

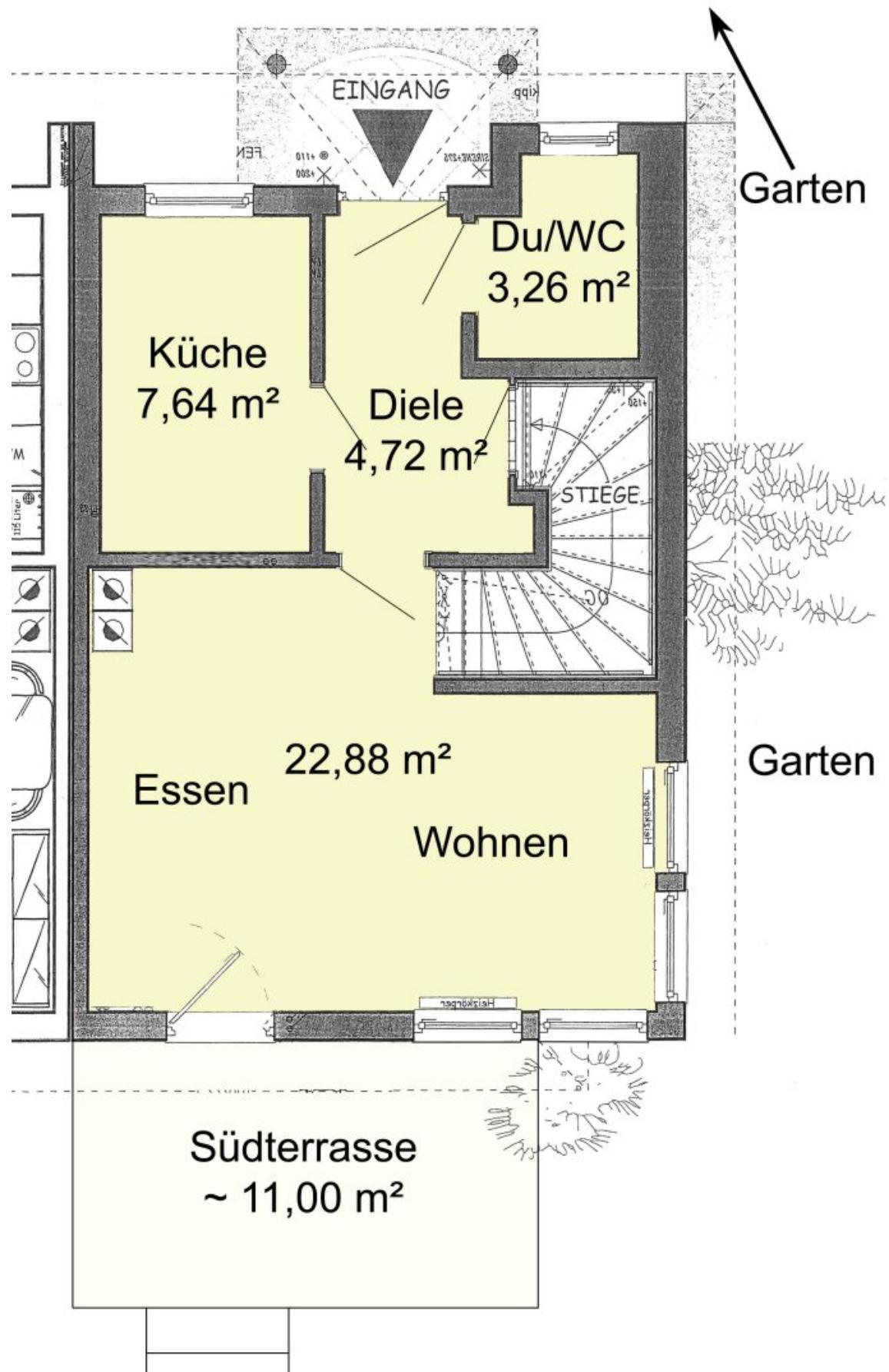


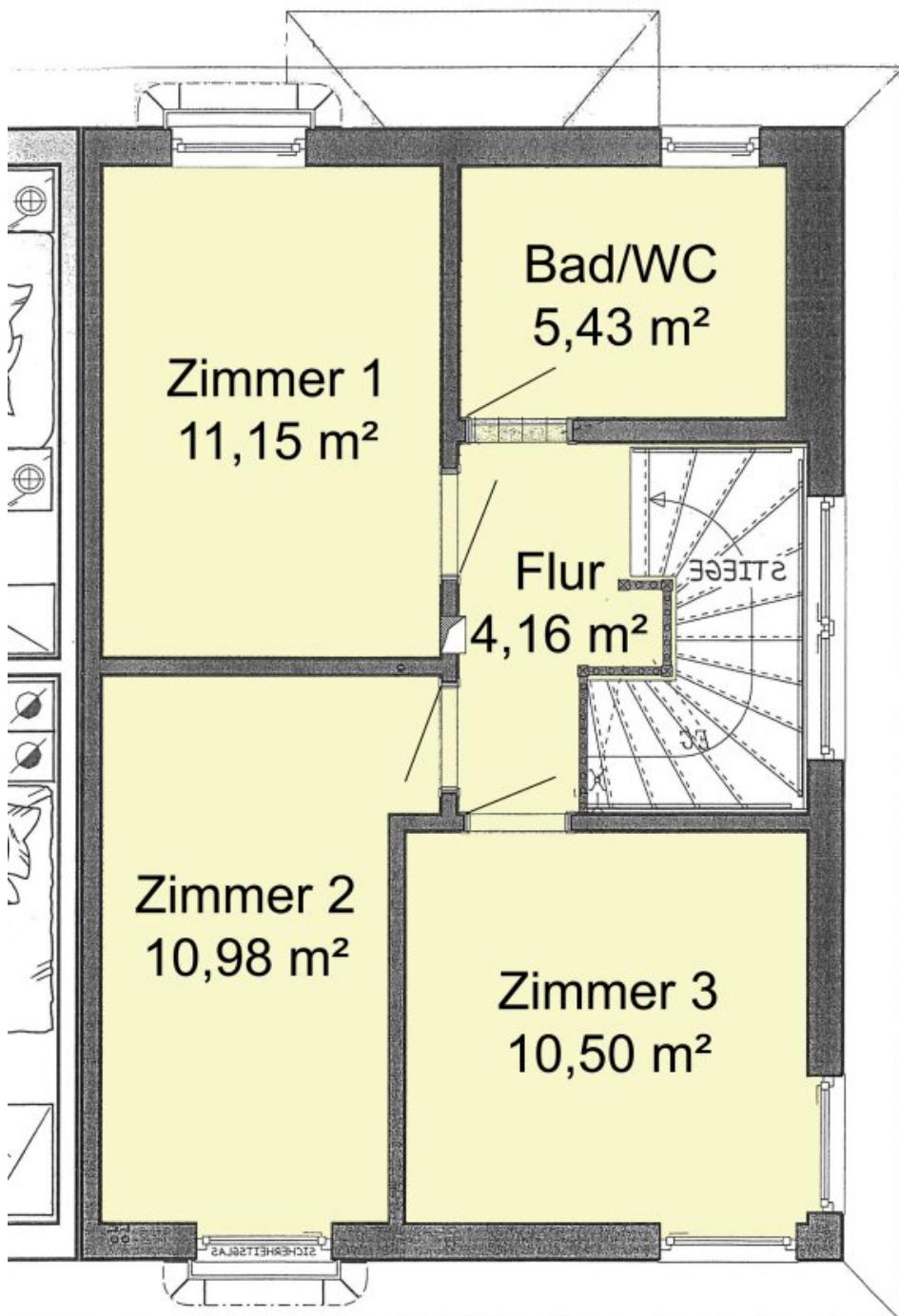


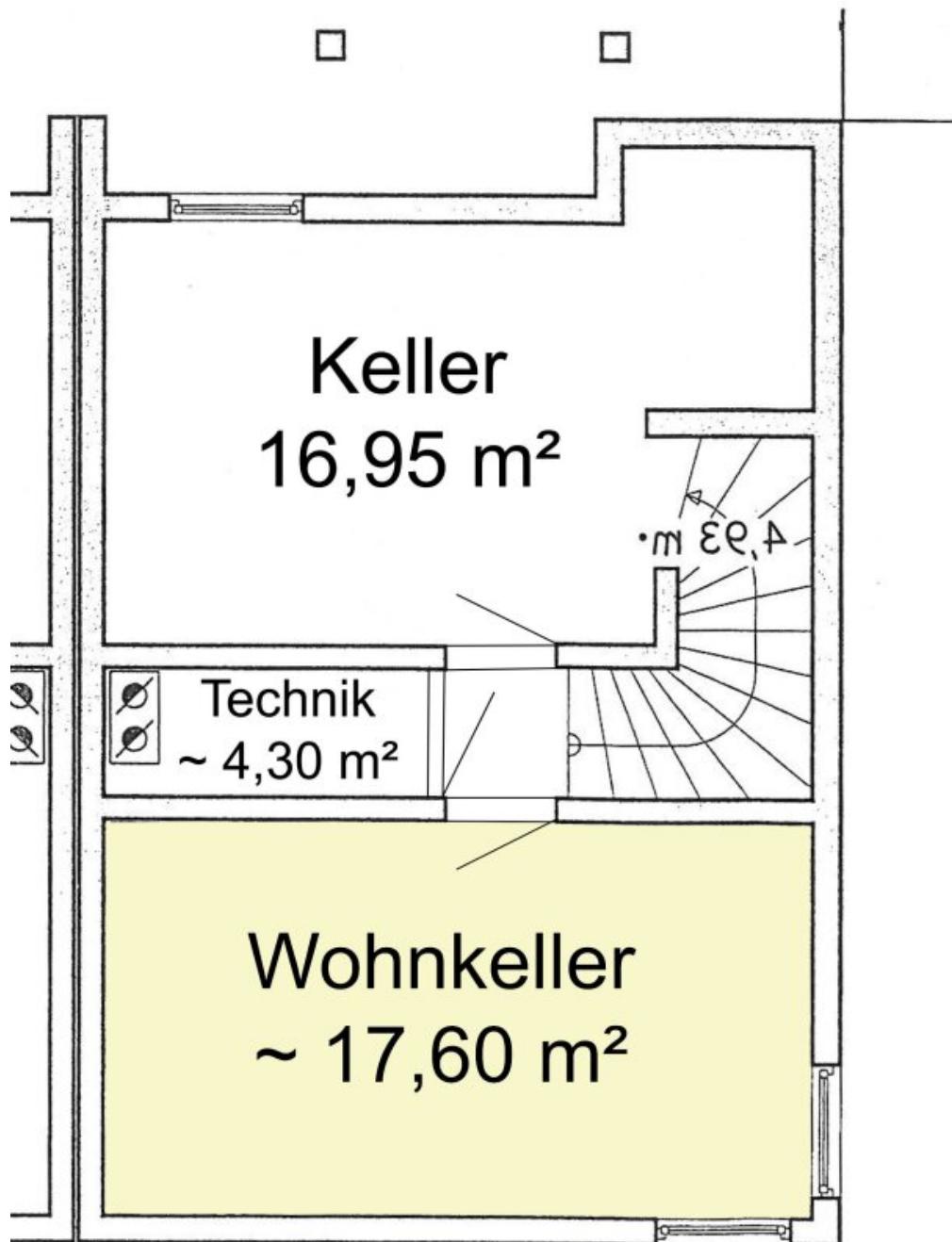














# Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte (Baujahr 2000, ELK-Fertighaus) befindet sich in ruhiger Aussichtslage auf einem nach Süden orientierten Grundstück. Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet ca. **102 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, rund **300 m<sup>2</sup> Garten** sowie einen **KFZ-Stellplatz**.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoß:

- Zentrale Diele
- Voll ausgestattete Küche
- Duschbad mit Fenster & WC
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum südlichen Gartenteil
- Außenjalousien an allen Fenstern, Schwedenofen im Wohnzimmer

### Obergeschoß:

- 3 zentral begehbar Zimmer (Ausrichtung S / SO / N)
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschtisch & WC
- Großes Stiegenhausfenster mit Morgensonnen und Fernblick

### Kellergeschoß:

- Wohnkeller ca. 18 m<sup>2</sup> (ideal als Büro oder Gästezimmer)
- Lagerkeller
- Technikraum (Gastherme, Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss)

## Lage & Infrastruktur

- Kindergarten, Volks- & Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte und Bäckerei direkt

im Ort

- Weitere Schulen in Neulengbach, Pressbaum (Sacré Coeur) und Tullnerbach (Norbertinum/Wienerwaldgymnasium)
- Bahnhof **Eichgraben–Altlengbach** wenige Minuten entfernt, Buslinien 455 & 457 (Haltestelle Kaiserhöhe, 650 m)

## **Verkehrsanbindung**

- A1 Auffahrt Altlengbach: ca. 20 min nach St. Pölten
- A21 Auffahrt Hochstraß: schnelle Verbindung in den Süden Wiens
- A1 Pressbaum: schnellste Route in die westlichen Wiener Bezirke

## **Freizeit**

- 40 km Höhenwanderweg
- 2 Mountainbike-Strecken
- Gestüte, Reitbetriebe, Tennisplätze
- Erlebnisbad mit Beachvolleyballplatz
- Kulturveranstaltungen im „Fuhrwerkerhaus“ / Wienerwaldmuseum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap