Familienfreundliche Doppelhaushälfte in herrlicher Grünruhelage nahe Kaiserhöhe

Nördliche Garten- und Hausansicht

Objektnummer: 94952

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m²
Keller:	21,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	141,39 €
Heizkosten:	24,06 €
USt.:	19,19 €

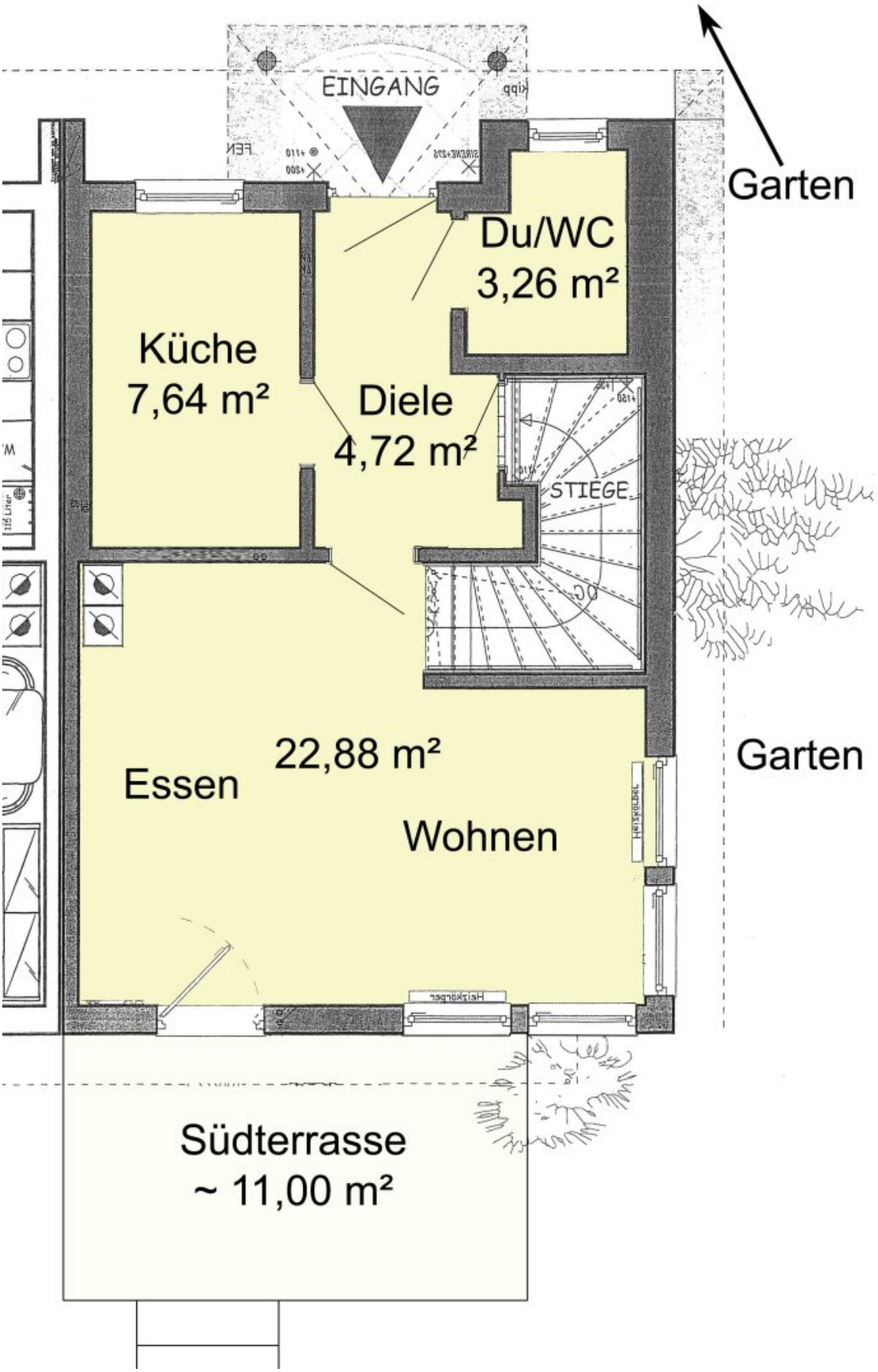
Infos zu Preis:

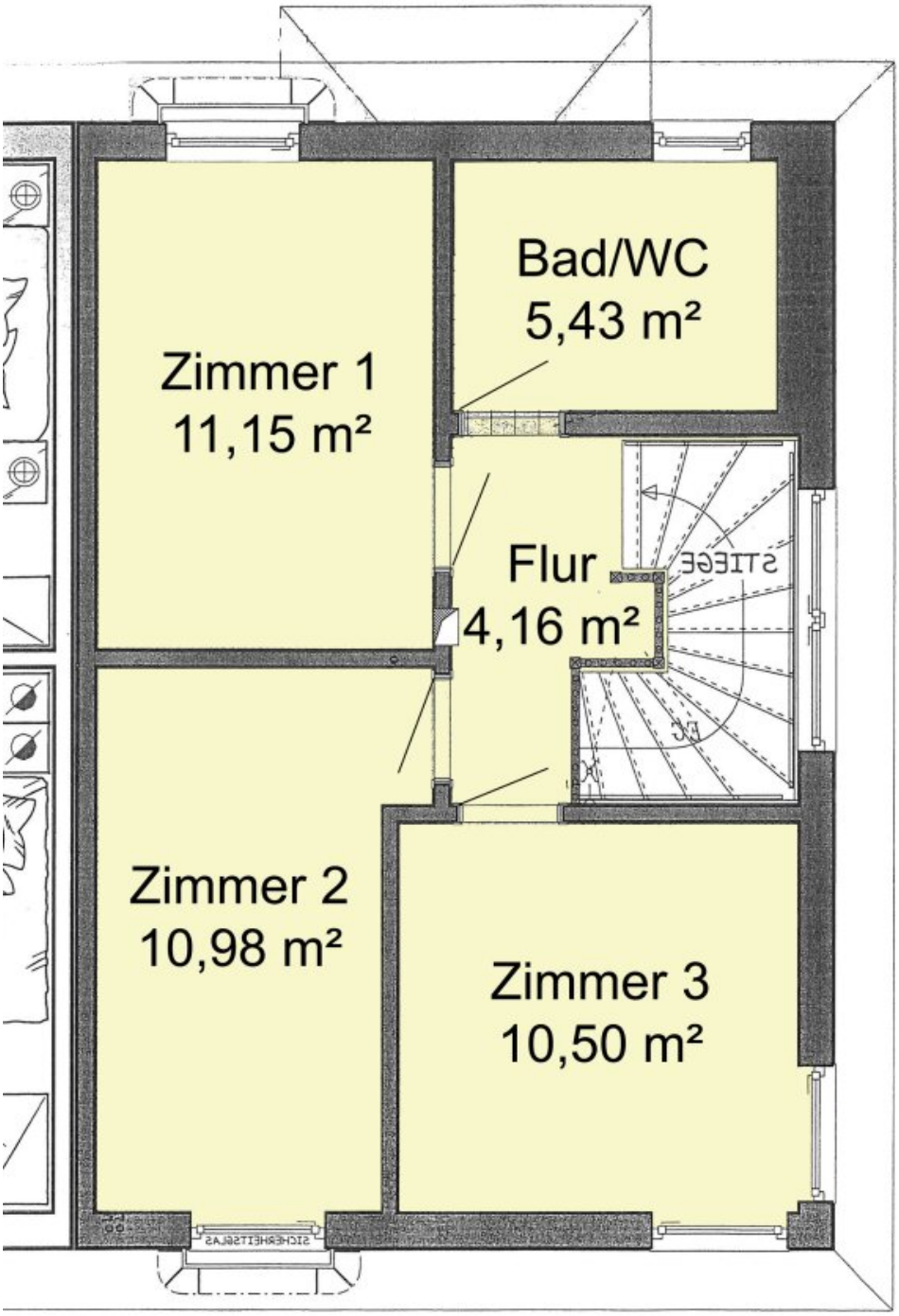
mtl. Strom: ~ € 78,--; mtl. Gas: ~ € 95,--

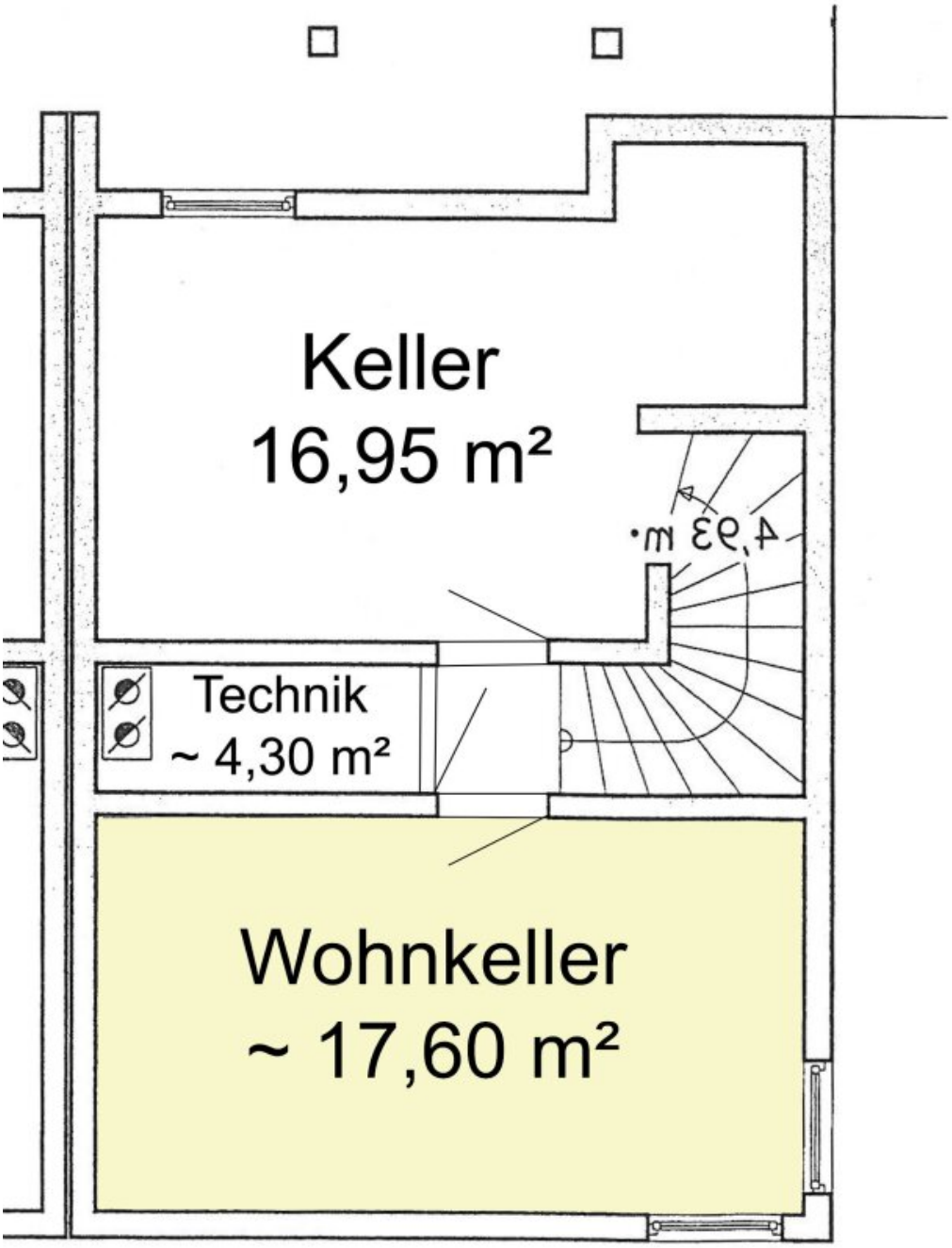
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


EINGANG
Garten
Du/WC
3,26 m²
Küche
7,64 m²
Diele
4,72 m²
STIEGE
Garten
Essen
22,88 m²
Wohnen
Südterrasse
~ 11,00 m²


Zimmer 1
11,15 m²
Bad/WC
5,43 m²
Flur
4,16 m²
Zimmer 2
10,98 m²
Zimmer 3
10,50 m²


Keller
16,95 m²
4,93 m.
Technik
~ 4,30 m²
Wohnkeller
~ 17,60 m²

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 m² Wohnfläche**, rund **300 m² 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 begehbare Zimmer (Ausrichtung S / SO / N)
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschtisch & WC
- Großes Stiegenhausfenster mit Morgensonne und Fernblick

Kellergeschoß:

- Wohnkeller ca. 18 m² (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