# Entzückendes Wohnhaus mit wunderschönem Fernblick im Ortsteil Stein

Luftbild nach Norden

**Objektnummer: 95108**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3032 Eichgraben |
| **Baujahr:** | 1973 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 113,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 113,03 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 61,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 289,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,11 |
| **Kaufpreis:** | 320.000,00 € |

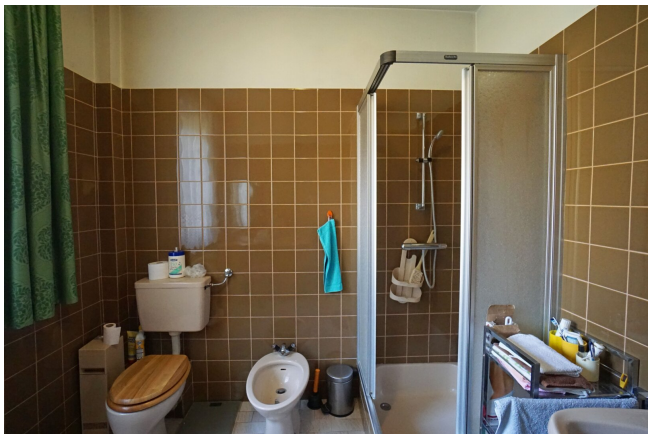
**Provisionsangabe:**

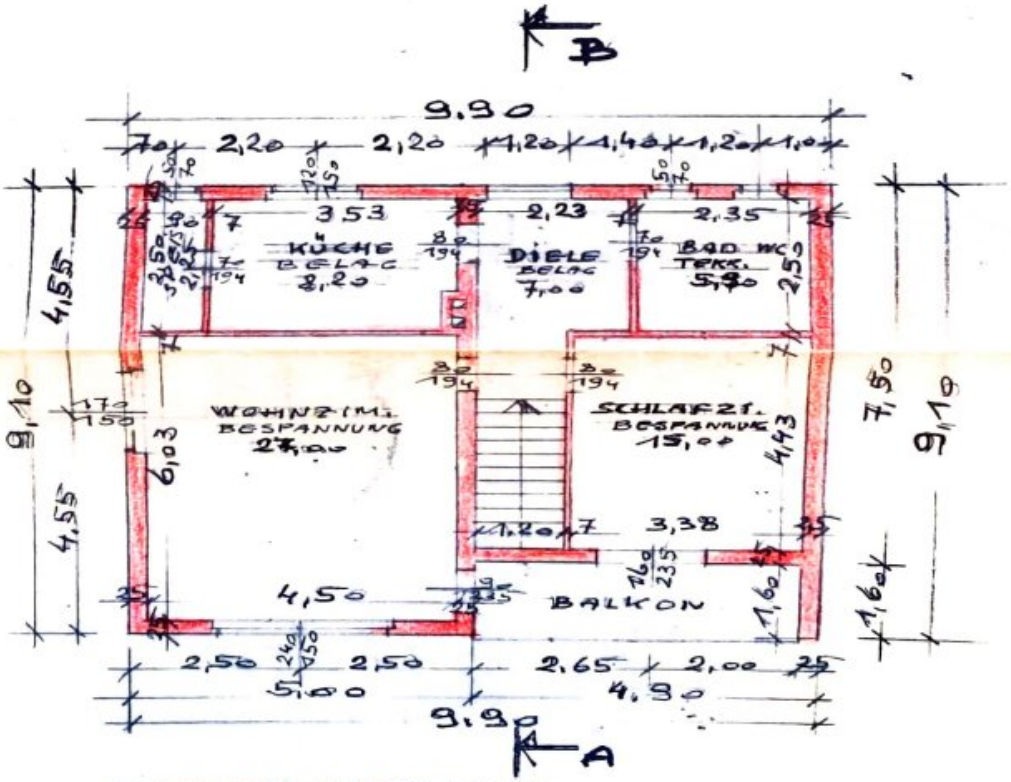
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

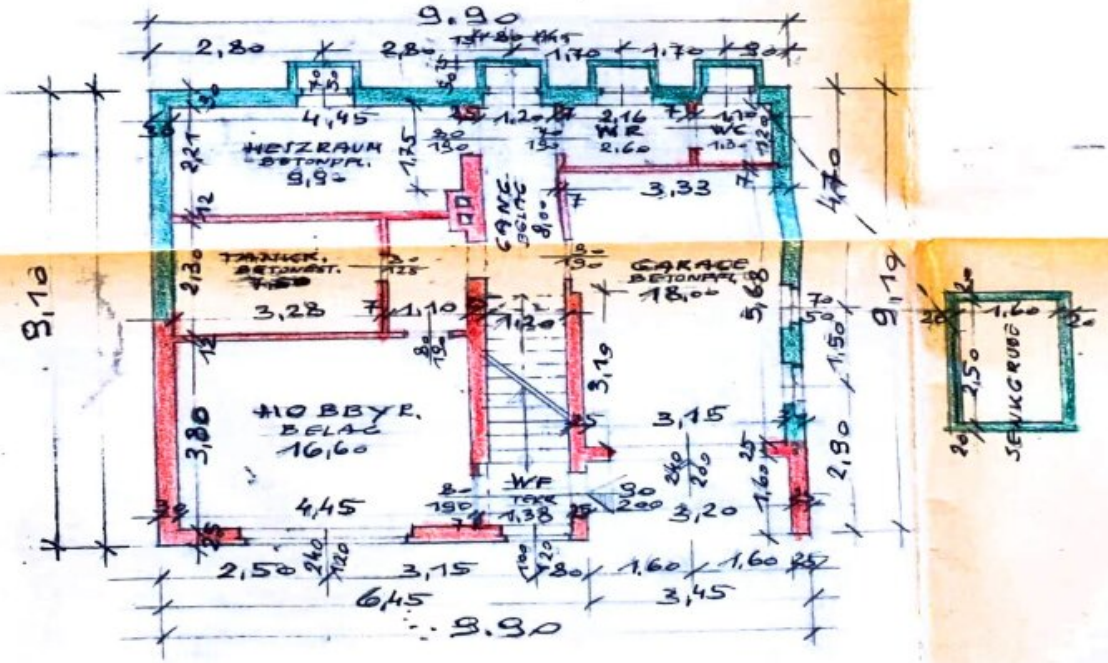
**?Maximilian Cypris**

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






ERDGESCHOSS




KELLER

# Objektbeschreibung

Das ca. 763 m² große Grundstück mit Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, im Eichgrabener Ortsteil Stein. Die hanglagige, nach Süden ausgerichtete Liegenschaft steigt von der Straße her an und punktet vor allem durch den sensationellen Fernblick über die Hügeln des Wienerwalds!

Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder für alle, die Ruhe und Entspannung im Grünen suchen!

Quer durch den südlichen Garten gelangt man zum etwa 1973 in massiver Ziegelbauweise errichteten, unterkellerten Wohnhaus. Der Eingang erfolgt über den Keller, hier befinden sich entgegen des Einreichplanes Windfang, zwei Zimmer, Gang, Heizraum, Tankraum, Wirtschaftsraum mit Dusche und separates WC. Die Wohnfläche von etwa 65 m² verteilt sich im Erdgeschoß auf Diele, Badezimmer mit WC, Küche, Speis, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Die Westbahnhaltestelle Eichgraben-Altlengbach mit Park&Ride Anlage befindet sich nur wenige Autominuten entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle erreicht man nach etwa 15 Minuten zu Fuß. Über die Autobahnanbindung Hochstraß der A 21 oder die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 20 Autominuten.

Bei Neubebauung:

Das Grundstück liegt zur Gänze im Bauland-Wohngebiet, es können bis zu 2 Wohneinheiten in offener Bauweise und mittlerer Bauklasse (BK I,II) errichtet werden. Lt. Bebauungsdichteformel dürfen bis zu max. ca. 171,21 m² verbaut werden, je Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund herzustellen. Im Anlassfall (bei Zu-, Um- oder Neubau) ist eine Ergänzungsabgabe (Einheitssatz € 850,--/März 2025) an die Marktgemeinde Eichgraben zu entrichten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <6.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap