

**Einfamilienhaus auf sonnigem Doppelgrundstück in  
fabelhafter Aussichtslage**



nördliche Hausansicht

**Objektnummer: 95107**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,89
Kaufpreis:	645.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

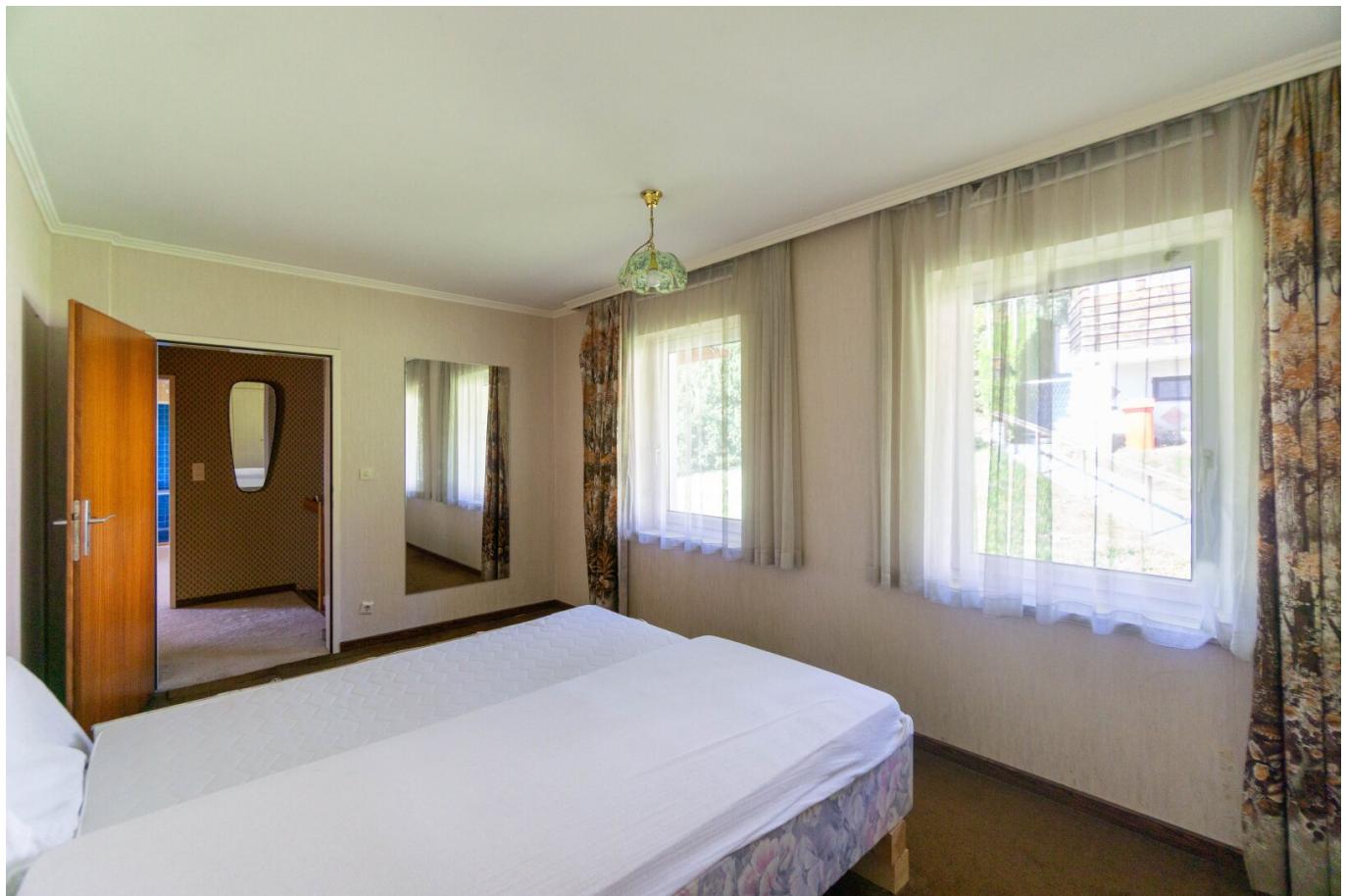
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



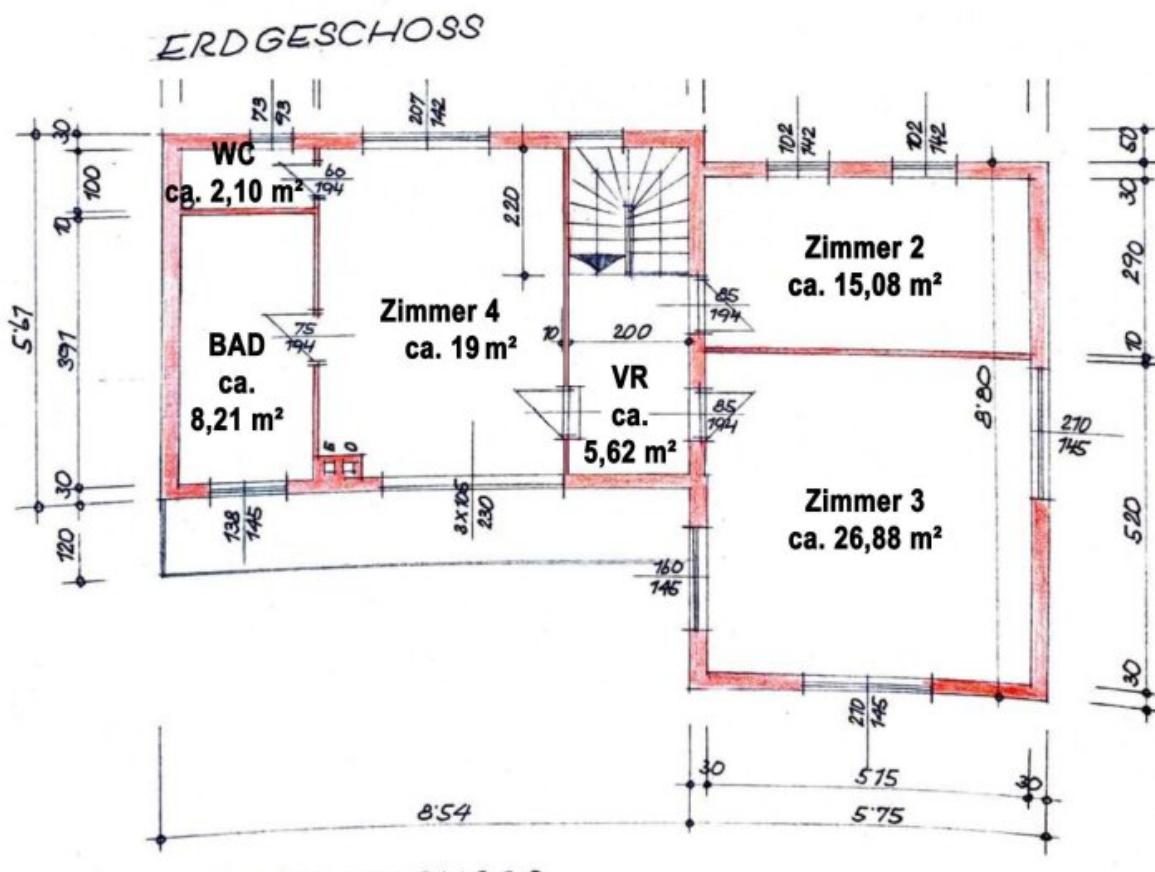
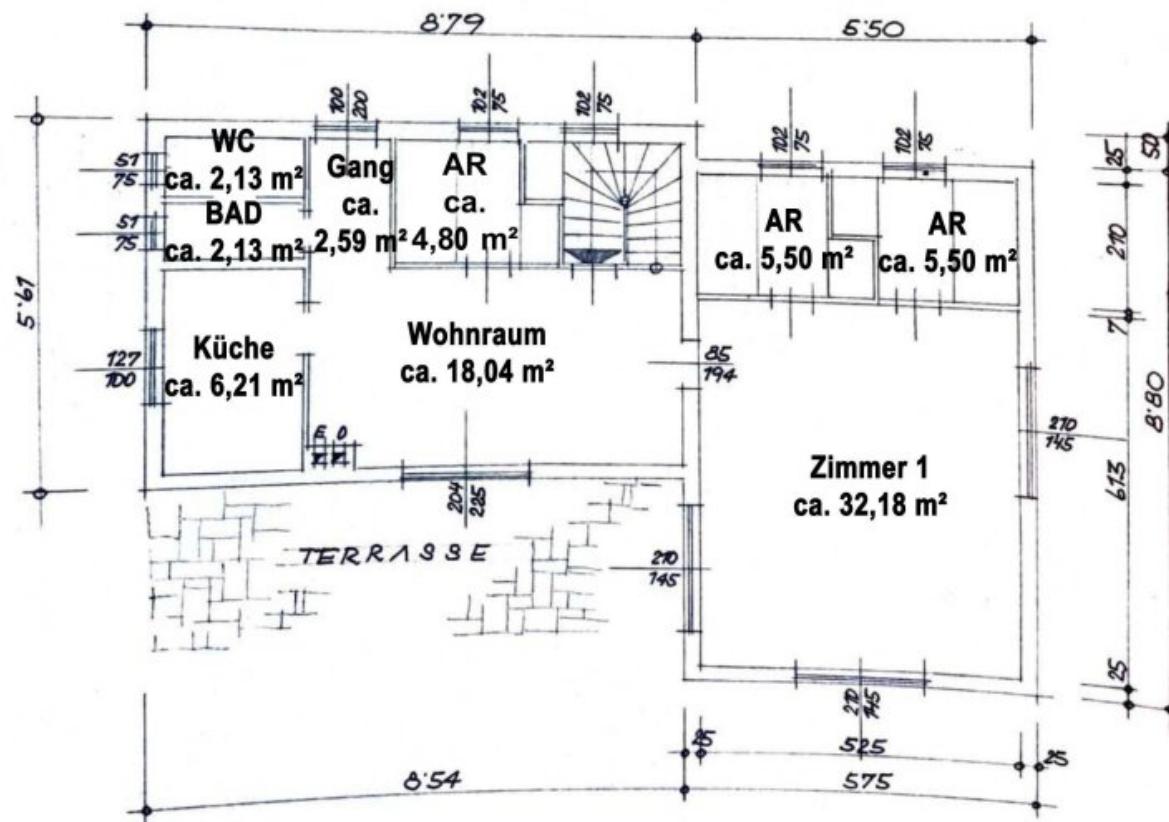












# Objektbeschreibung

Die nach Süden ausgerichtete Liegenschaft wurde ca. im Jahre 1962 als Wochenendhaus errichtet, befindet sich im Ortsteil "Hutten" in absoluter Grünruhelage mit schönem Ausblick und ist sowohl nördlich als auch südlich unverbaubar. Um Wohnfläche zu gewinnen, erfolgten nachträglich der Zubau am Ostflügel und ca. im Jahre 1972 die Aufstockung des Hauses. Eine Dachsanierung fand ca. 1993 statt.

Das Zentrum von Eichgraben mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie Volks- und Mittelschule, Kindergarten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben befindet sich in rund 2 km Entfernung. Eine Autobushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt auf der Wiener Straße.

Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2 Ebenen. Von der Südterrasse gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit Kachelofen. Nebenan befinden sich Küche und ein Gang, der zum Badezimmer mit Dusche und WC führt. Dem Wohnbereich angeschlossen sind zwei Abstellräume und ein östlich gelegenes Zimmer mit Kachelofen und zwei weiteren Abstellräumen. Das nachträglich errichtete Obergeschoß ist über die Stiege im Wohnbereich erreichbar. Dieses bietet einen Vorräum, insgesamt drei Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Dem westlichsten Zimmer ist ein langgestreckter, sonniger Südbalkon vorgelagert, von dem man das Panorama des Wienerwaldes aus der Ferne genießen kann.

Weiters gibt es eine unterkellerte Garage mit überdachtem Autoabstellplatz, die sich an der nördlichen Grundgrenze befindet. Der Keller wird zur Zeit als Stauraum für sämtliche Gartengeräte bzw. als Werkstatt genutzt. Am Garagendach wurde eine PV-Anlage installiert, die den Strombedarf unterstützt.

Zwei Brunnen befinden sich ebenfalls am Grundstück, einer davon hat eine gefasste Quelle.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap