

Ruhelage, Aussicht und Sackgasse! Kein Bauzwang!



Sonnenbaum

Objektnummer: 997

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land: Österreich
PLZ/Ort: 3032 Eichgraben
Kaufpreis: 199.000,00 €
Kaufpreis / m²: 284,29 €
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Köszali

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.
Aufeld 35
3141 Kapelln

H +43 664 2238007

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





Naturaufnahme 1:250

KG. 19710 / Eichgraben

GZ. 42734

Neulengbach, am 27.03.2025



2.5m 5m 7.5m 10m 12.5m 15m 17.5m 20m 22.5m 25m

...KFZ Stellplatz 2.5mx5m

...Müllplatz 1mx5m



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen und sonnigen Bauplatz? Oder Sie suchen eine gute **Wertanlage**? Sie benötigen **Platz** für ihr Bauvorhaben? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Dieses wunderschöne Baugrundstück ohne Bauzwang in Südlage in der aufstrebenden Wienerwaldgemeinde Eichgraben bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen.

Das Grundstück umfasst 700 m² Fläche und bietet somit ausreichend Platz für Ihr persönliches Eigenheim. Die malerische Lage inmitten der Natur verspricht ein ruhiges und entspanntes Wohnen, fernab vom Trubel der Stadt. Hier können Sie die frische Luft und die einzigartige Landschaft des Wienerwaldes in vollen Zügen genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal, von dem nur einige Gehminuten entfernten Bahnhof kommen Sie perfekt sowohl in die Großstadt nach Wien als auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Auch zwei Autobahnen - A1 und A21 - sind in wenigen Minuten erreichbar. Und das alles in einer wirklichen Ruhelage!

In der nahen Umgebung finden Sie fast alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einiges ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso sind natürlich Kindergarten, Schulen, Lebensmittelmärkte und vieles mehr im Ort und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung.

Eichgraben bietet außerdem eine Vielzahl an möglichen Freizeitaktivitäten, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren oder Schwimmen im Sommerbad der Gemeinde.

Folgende Punkte zeichnen dieses tolle Grundstück aus:

- Grundstück ist bereits im **Grenzkataster**, die Grenzen sind rechtssicher
- **Kein Bauzwang**
- **Südhanglage** im gefragten Wienerwaldort
- Blick auf die umliegende grüne Landschaft
- **Sackgasse**
- sehr ruhige Wohnlage
- Obstbaumbestand

- gute Erreichbarkeit von nahegelegener Infrastruktur und zentralen Orten

Diese wohl sehr seltene Gelegenheit für eine Immobilie in solch einer begehrten Lage sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Das Grundstück lässt individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu. Kanal, Wasser und Strom und Glasfaser sind vorhanden und können angeschlossen werden.

Die Widmung lautet auf **Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten**. Es gibt einen **Bebauungsplan**, diesen senden wir Ihnen gerne zu.

Ihr Vorteile: DERZEIT NOCH FÜR PRIVATE KEINE GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGSGEBÜHR ZU ZAHLEN!

Exklusiv und wertgeprüft angeboten von Immobilien Köszali - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Exposé an!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap