

**In Kaufabwicklung durch Immobilien Köszali! Ihr
Lebensphasen-Haus mit Fernblick: Komfort-Bungalow für
Familie oder Ruhestand in Eichgraben**



Willkommen

Objektnummer: 1001

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,39 m²
Nutzfläche:	201,98 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	729.000,00 €
Betriebskosten:	76,36 €
USt.:	7,64 €
Provisionsangabe:	

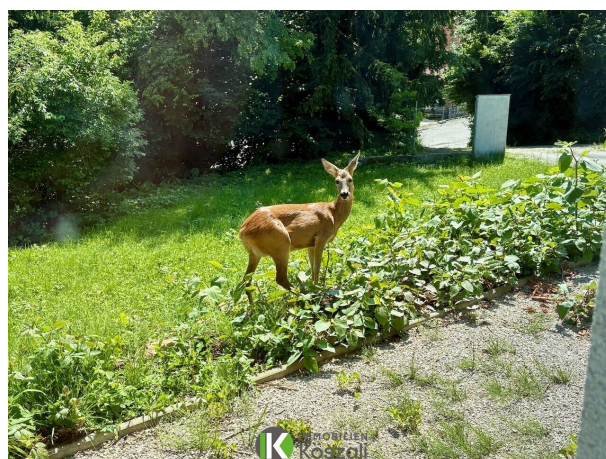
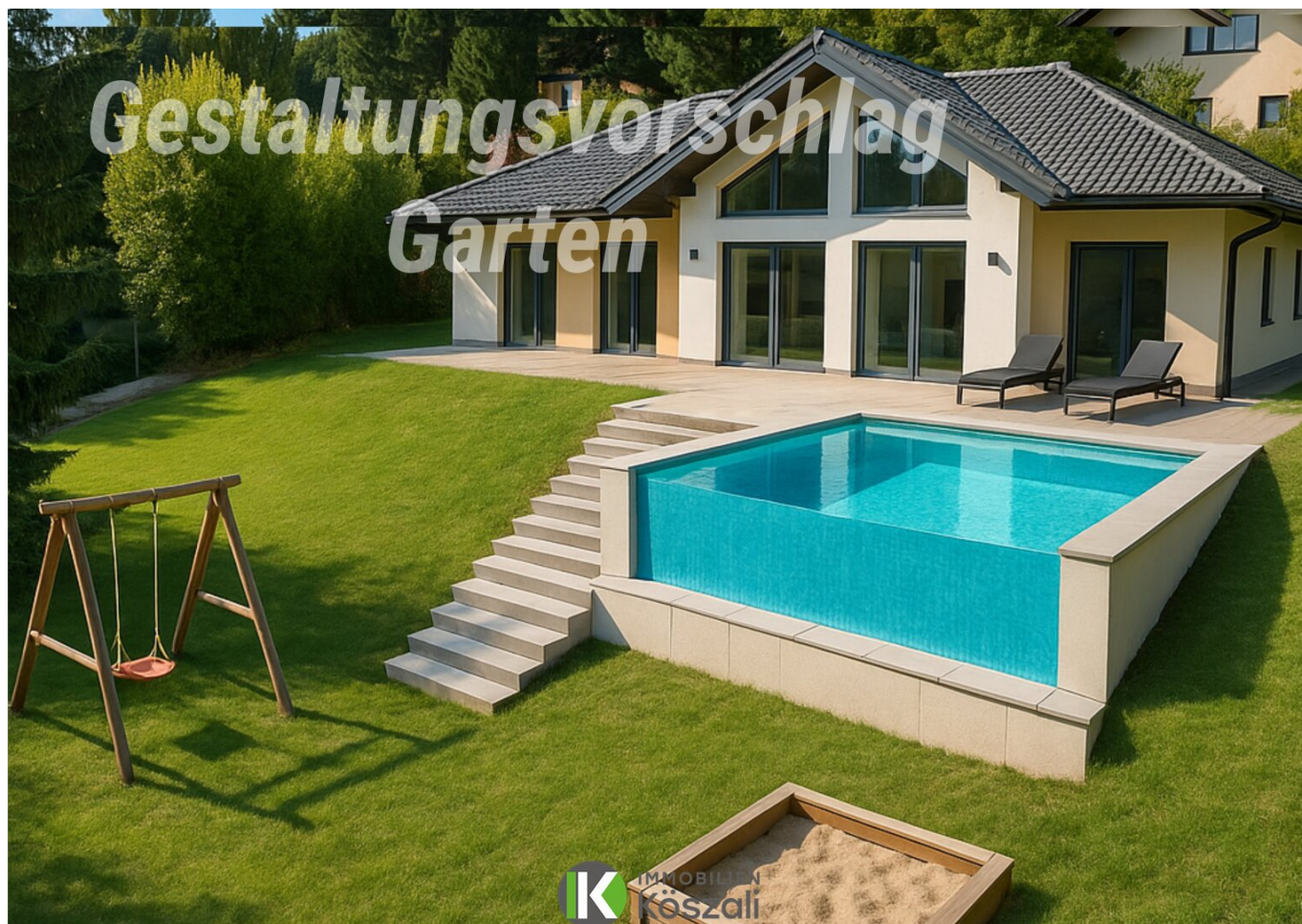
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

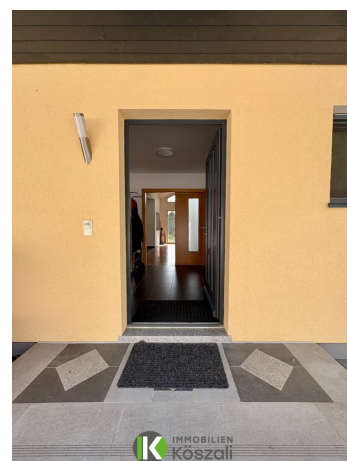
Ihr Ansprechpartner



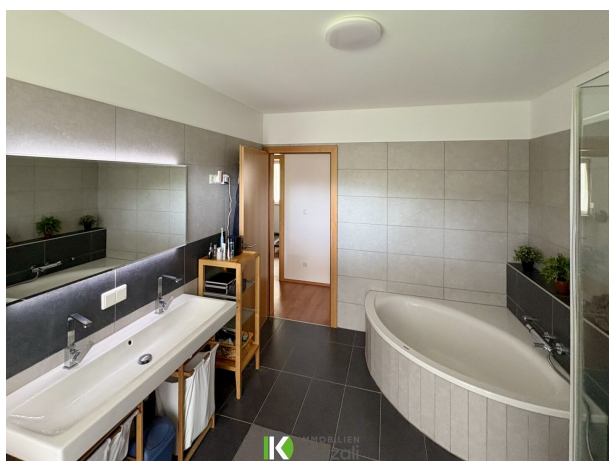
Irene Köszali

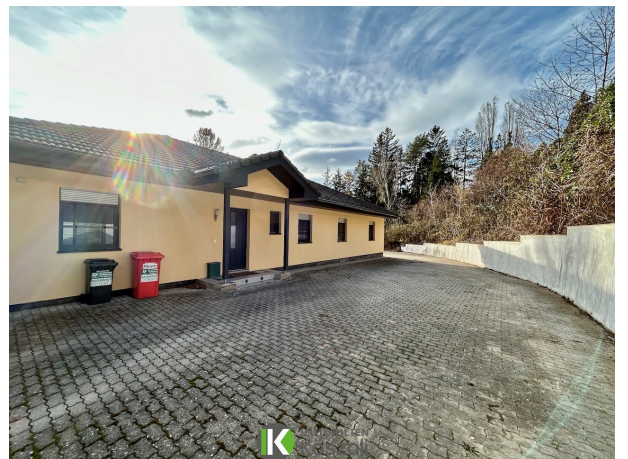
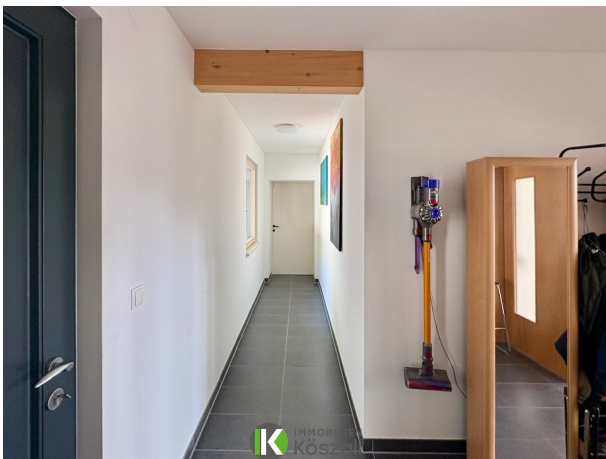


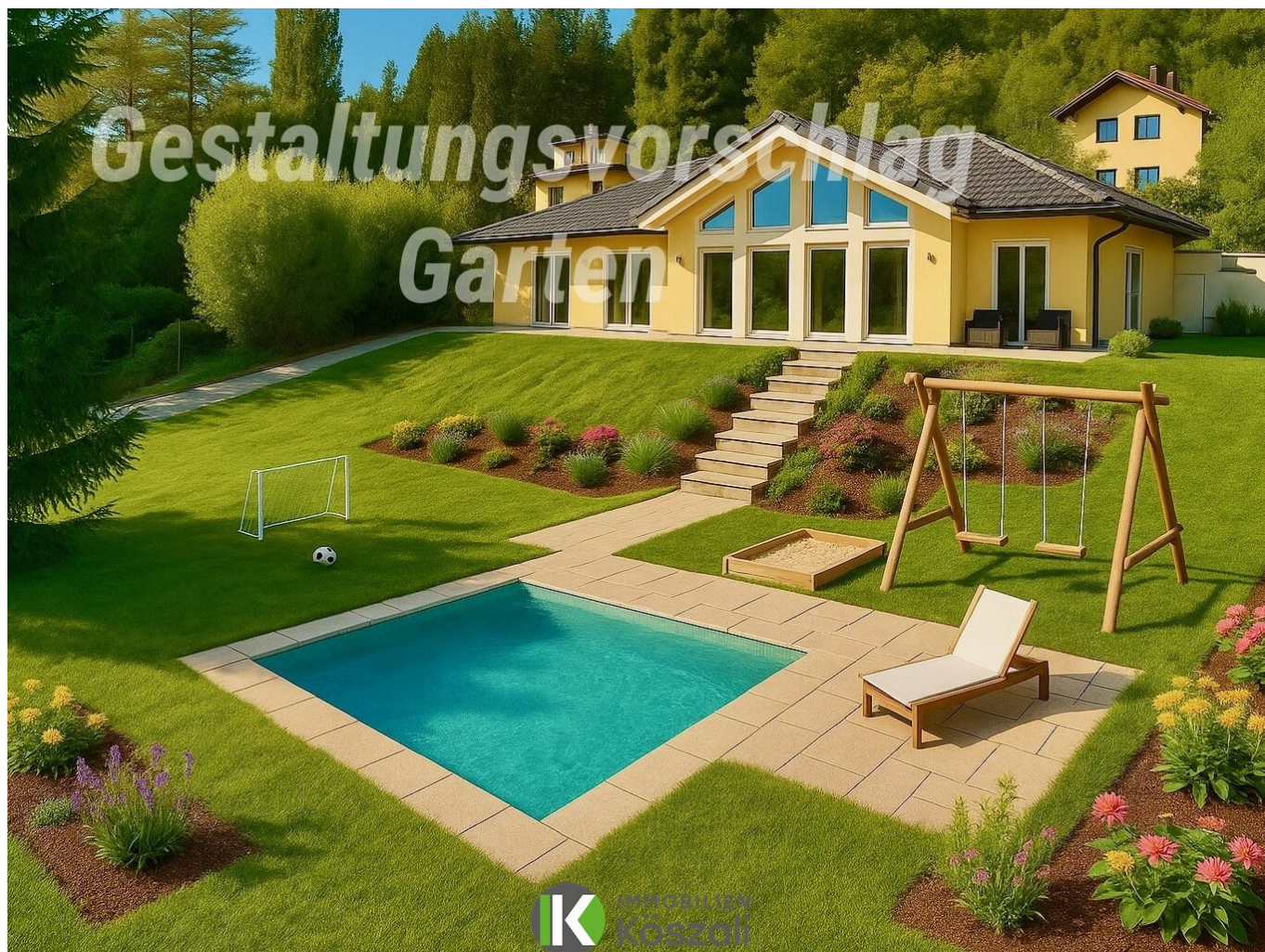














Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das mitdenkt! Dieser repräsentative Bungalow in der malerischen Gemeinde Eichgraben bietet modernen Wohnkomfort auf einer Ebene – ein echtes Highlight für jede Lebensphase. Ob als Familiennest mit Platz zum Wachsen oder als barrierefreier Rückzugsort für den Ruhestand – hier verbinden sich Ruhe, Natur und Komfort zu einem außergewöhnlichen Zuhause. Leben auf einer Ebene – Komfort und Sicherheit für jede Lebensphase! Der größte Vorteil: alles auf einer Etage. Kein Stufensteigen, kein Aufwand – hier steht Wohnen für Lebensqualität pur.

- Für Familien: Kein Treppengitter, kein Tragen – ideal für Kinder und Kinderwagen.
- Für Senioren: Barrierefreier Zugang von der Garage bis zur Terrasse – komfortabel, sicher und selbstbestimmt wohnen bis ins hohe Alter.

Die Erdwärme-Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima bei minimalen Heizkosten. Energieeffizient gebaut und sofort bezugsfertig – so wohnt man heute und ein großer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

Raum für Leben – flexibel, hell und durchdacht

Mit einer Wohnfläche von 150 m² und 5 bis 6 großzügigen Räumen bietet das Haus genügend Platz für individuelle Lebenskonzepte. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses – perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder gemeinsame Familienmomente. Dank der großzügigen Fensterflächen sind alle Räume lichtdurchflutet und schaffen eine moderne, einladende Atmosphäre. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – jeder Raum lässt sich Ihren Bedürfnissen anpassen. Hier wohnen Sie nicht nur, Sie gestalten Ihr Leben aktiv.

Outdoor-Highlight: Garten, Wald und Naturerlebnis

Von der teilweise überdachten Terrassefläche genießen Sie einen herrlichen Fern- und Grünblick über den Wienerwald – ein Ort, der jeden Tag Urlaubsgefühle weckt. Das Hanggrundstück bietet zwei ebene Gartenflächen, ideal für Freizeit, Kinder oder Haustiere. Ob Fußballspielen, Grillabende oder einfach die Ruhe genießen – hier ist Platz für alles, was Ihnen Freude macht. Sogar Rehe kommen bis vor die Haustür – Naturidylle inklusive!

Architektur & Ausstattung, die überzeugen

Dieses Haus vereint moderne Linien mit gemütlicher Wohnlichkeit. Die hochwertige Bauweise, große Glasflächen und neutrale Farbgestaltung schaffen ein zeitloses Wohngefühl mit klarer, ruhiger Atmosphäre.

Ausstattungs Highlights:

- Neuwertiger Bungalow (Baujahr 2010)
- Ca. 150 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- 5–6 Zimmer, flexibel nutzbar
- Energieeffiziente Erdwärme-Fußbodenheizung
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Doppelgarage und mind. 6 Stellplätze
- Zwei Badezimmer, zwei WCs
- Separater Technikraum
- Günstige Heiz- & Warmwasserkosten
- Großer Terrassenbereich mit Fernblick
- Ruhige Lage im Wienerwald, in einer gewachsenen Wohngegend

Lage: Natur, Ruhe & Top-Anbindung

Eichgraben ist bekannt für seine perfekte Mischung aus Wienerwald-Idylle und hervorragender Infrastruktur. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Westautobahn A1 und die Allander Autobahn A21. Der Bahnhof Eichgraben ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Pendler nach Wien oder St. Pölten. In der Nähe:

- Ärzte, Apotheken
- Supermärkte
- Schulen & Kindergärten
- Freizeitmöglichkeiten & Gastronomie

Mehr Infos über die Gemeinde finden Sie auf der Website der Marktgemeinde Eichgraben.

Fazit: Ein Haus, das mitwächst – und mitdenkt

Dieses Haus ist eine Investition in Lebensqualität. Egal ob Sie gerade Ihre Familie gründen, mehr Raum für Kinder brauchen oder einfach Ihren Lebensabend in Ruhe genießen möchten: Hier finden Sie Sicherheit, Komfort und Naturverbundenheit auf höchstem Niveau. Überzeugen

Sie sich selbst – eine Besichtigung lohnt sich! Denn dieses Zuhause muss man sehen, fühlen und erleben.

Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach gerne zu einem **privaten Kennenlerntermin der Immobilie** ein.

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

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