

**Neubau - Moderne Doppelhaushälfte in einzigartiger
Ruhelage mit herrlicher Aussicht**



Objektnummer: 7464/235

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	312,00 m ²
Kaufpreis:	555.000,00 €

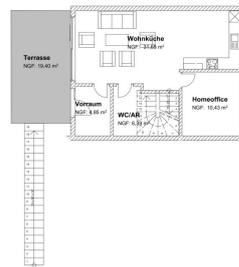
Ihr Ansprechpartner

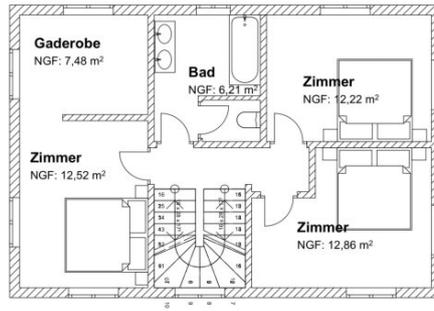
Mag. (FH) Michael Böhm

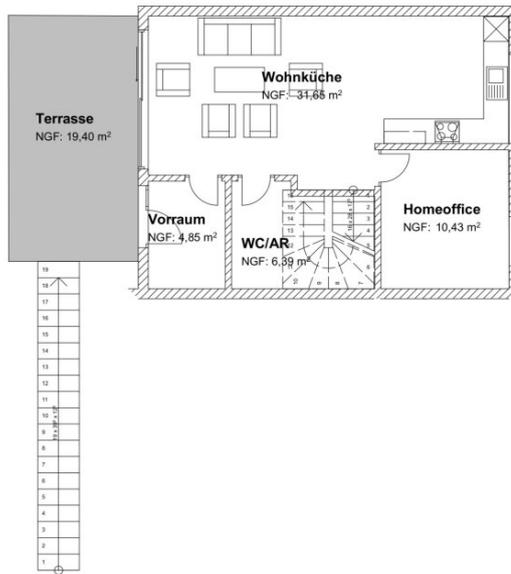
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

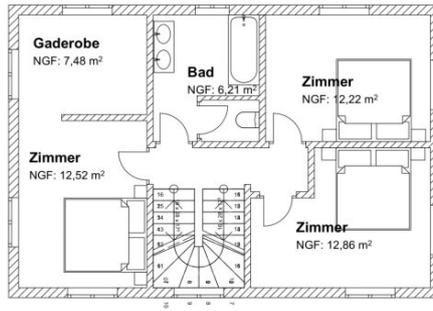
H +43 676 612 56 87

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









Objektbeschreibung

In Grünruhelage in einer Sackgasse direkt an Wiesen und Wälder grenzend entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit intelligenter Raumplanung. Die Realisierung umfasst ein **Doppelhaus mit Nutzflächen von ca 103 m²**. Das Haus bietet neben der **geräumigen Wohnküche über eine Terrasse mit herrlicher Aussicht sowie noch 3 weitere Zimmer** im Obergeschoss. Die Ausführung erfolgt in ökologischer Holz-Massiv Bauweise.

Der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung** auf allen Ebenen schont die Umwelt, sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Bauweise:

In ökologisch, nachhaltiger Holz-Massivbauweise finden Sie ein angenehmes Raumklima nach modernsten Qualitätsstandards vor. Massivholzbauweise oder CLT (Cross-laminate timber) - robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine ausgezeichnete Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine **perfekte Grundlage für energieeffizientes Wohnen** dar.

Die Errichtung wird durch ein **österreichisches Traditionsunternehmen durchgeführt, welches mehr als 25 Jahre Erfahrung** im Bereich des Holz-Massivbaus hat und höchste Ansprüche an eine erstklassige Ausführung stellt. Das verarbeitete Holz kommt fast ausschließlich aus dem Waldviertel in Niederösterreich.

Bei Interesse senden wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Objekts. Auf Wunsch kann ein Termin zur Besichtigung eines Musterhauses vereinbart werden.

Raumaufteilung:

Sie betreten die Wohnung in den Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Weiter gelangt man in die helle und geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse. Zusätzlich befindet sich ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer mit ausreichend Platz zum wohnen für die gesamte Familie. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne lässt keine Wünsche offen.

Eine individuelle Gestaltung der Raumaufteilung ist möglich.

Abwicklung:

Das Projekt wird nach BTVG (Bauvertragsgesetz) abgewickelt wodurch Sie die Sicherheit einer treuhändischen Abwicklung der Zahlung haben.

Highlights:

- Doppelhaushälfte in der beschaulicher Grünruhelage
- hochwertiger und nachhaltige Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
 - lokale Ressourcen - Holz aus Niederösterreich

- modernes Raumkonzept - individuelle Gestaltung möglich
 - sonnige Terrasse in herrlicher Aussichtslage
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien / St.Pölten
 - energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung in allen Räumen
 - Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
 - Vorbereitung Photovoltaikanlage
 - elektrische Rollläden auf Wunsch möglich
- schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.