

**Exklusive Familienvilla in Eichgraben, großer, gepflegter Garten, Indoorpool!**



**Objektnummer: 6835**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	432,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	759,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erwin Sedlacek**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3

















## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft liegt in der Nähe des Ortszentrums von Eichgraben, eingebettet in diverse Infrastruktureinrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Bushaltestelle. Zu Versorgungseinrichtungen wie z.B. BILLA sind Sie ca. 4 Minuten entfernt, zum Auhofcenter in 1140 Wien benötigen Sie ca. 20 Minuten, das Zentrum von St. Pölten erreichen Sie in ungefähr 30 Minuten. Die großzügige Villa liegt nord-/südseitig mit einem ruhigen Garten- und Terrassenbereich inkl. Outdoorküche und einen kleinen Fischteich. Die Widmung des 1003 m<sup>2</sup> großem Grundstücks ist laut Flächenwidmungsplan Bauland Wohngebiet, offene Bauweise. Das Grundstück ist quadratisch ausgerichtet. Der Garten ist gepflegt mit schönem Baum- und Strauchbestand und bietet genug Platz für diverse Aktivitäten. Ein Husqvarna-Rasenroboter nimmt Ihnen einen Teil der Gartenarbeit ab. Am Grundstück befindet sich auch ein Brunnen, der derzeit unbenutzt ist. Von der Straße führt eine ebene Einfahrt zur Garage für 2 PKWS wie auch zu 2 Stellplätzen im Freien. Die Garagentore werden mittels Funkfernbedienung bedient.

Von einem großzügigen Haupteingang kommen Sie in die untere Ebene und direkt zu der exklusiven Wellnessoase. Ein beheizter Indoorpool mit zusätzlicher Solarheizung kann Sie zu jeder Jahreszeit sofort in Urlaubsstimmung versetzen. Große Glasschiebetüren in den Garten vermitteln das angenehme Gefühl der Weite und im Freien zu sein. Auf der selben Ebene befindet sich auch ein Wellnesscenter bestehend aus Sauna, Dusche mit Massagedüsen und ein Solarium. Zur körperlichen Ertüchtigung stehen Fitnessgeräte zur Verfügung. Diverse Nebenräume wie Heiz- und Abstellräume komplettieren diese Ebene. Über eine schöne Steintreppe kommen Sie dann in das Obergeschoss und somit gleich in den großen, gemütlich eingerichteten, Wohnbereich. Der Wohnsalon mit Ausgang auf die überdachte Terrasse und Blick auf das Biotop bietet 62m<sup>2</sup> und beinhaltet auch eine gemütliche Bar. Über einen Durchgang ist das 19m<sup>2</sup> große Speisezimmer mit dem Wohnbereich verbunden. Spezielle Lichteffekte machen diese Räumlichkeiten zur Attraktion. 4 vernünftig dimensionierte Schlafzimmer machen diese Villa für Großfamilien perfekt, der Masterbedroom ist mit einem Bad en suite und begehbare Garderobe ausgestattet. Ein zusätzlicher Raum wurde als Büro genutzt, heute ideal für Homeofficeaktivitäten in Ruhe. Im Vorzimmer befindet sich der Ausgang zum ausbaubaren Rohdachboden. Eine diesbezügliche Bewilligung für zusätzliche 186m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, inkl. dem Einbau eines Aufzugs, wurde bereits im Jahr 2001 erteilt, aber von den Eigentümern nicht umgesetzt.

Beheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Gastherme der Firma Vaillant (erneuert im Jahr 2018). In den Badezimmern und im Schwimmbadbereich wurde eine Fußbodenheizung verbaut, alle anderen Räumlichkeiten sind idealerweise mit Radiatoren ausgestattet.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen **Herr Erwin Sedlacek** unter **+43 664 348 3399** gerne zur Verfügung, oder senden Sie uns einfach Ihre Anfrage vorab per email unter: **office@fh-real.at**.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap