

## **Sonnige Liegenschaft mit Altbestand**



**Objektnummer: 1060**

**Eine Immobilie von APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	70,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gemeindeabgaben EUR 70 pro Monat

### **Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

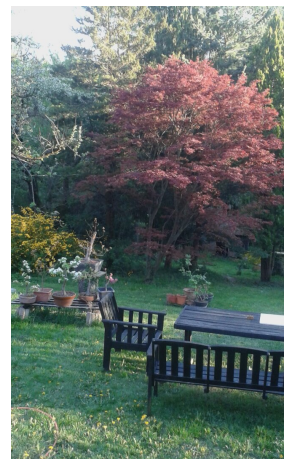
### **Brigitta John**

APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH  
Leibnizgasse 15/18  
1100 Wien

T + 43 664 3583749

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





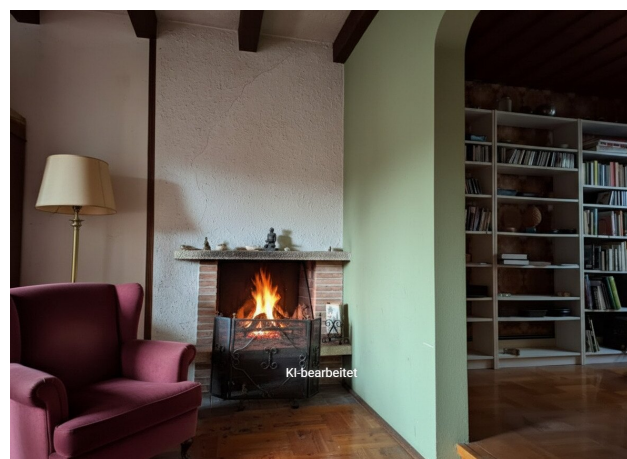








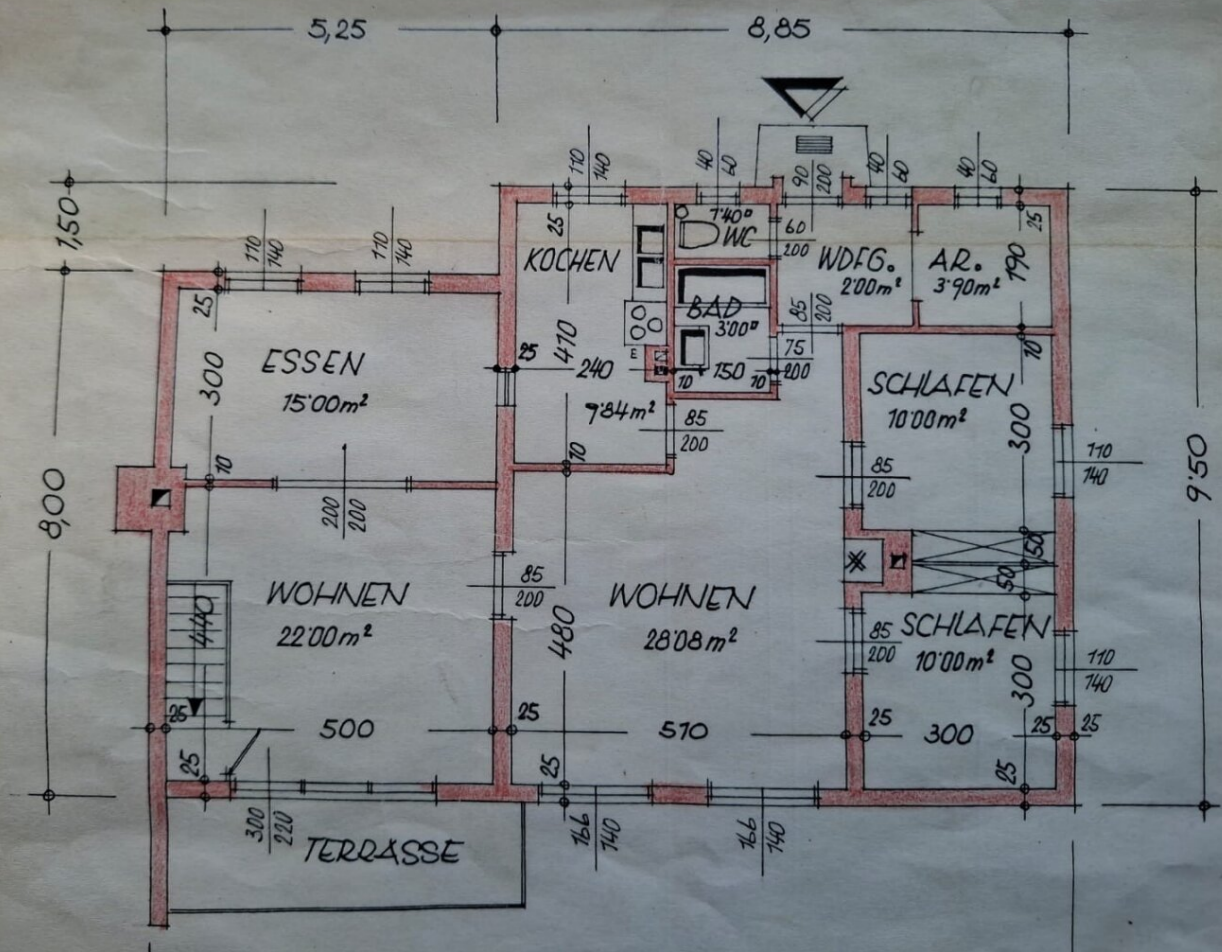




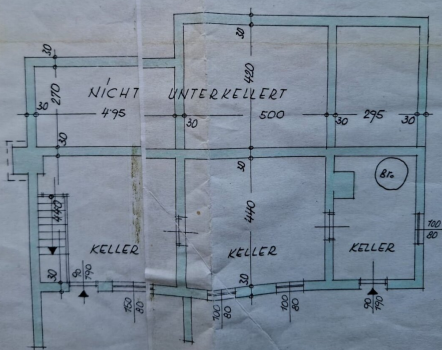


# ERDGESCHOSS

M. 1 : 100



# KELLER C. FUNDAMENTE



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Liegenschaft mit 3.194 m<sup>2</sup> auf einem Südhang in ruhiger, naturnaher Lage von Eichgraben, teilweise mit wunderschönen altem Baumbestand. Davon sind 2.287 m<sup>2</sup> als Bauland Wohngebiet gewidmet, während weitere rund 1.000 m<sup>2</sup> Eigengrund zur privaten Erholung oder gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen. Eichgraben – wo Wohnen und Natur harmonisch verschmelzen!

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Es bietet entweder die Möglichkeit einer umfassenden Renovierung oder den idealen Ausgangspunkt für einen Neubau ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Es darf eine maximale Fläche von 472 m<sup>2</sup> bebaut werden – 2 Wohneinheiten, Bauklasse I, II. Die Hanglage erfordert entsprechende Vorkehrungen. Bei einigen realen Bildern sehen Sie im direkten Vergleich mit einer durch KI sanierten Darstellung das Potenzial der einfachen Optimierung auf einen Blick.

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Familien, Naturbegeisterte oder all jene, die ein großzügiges Grundstück in attraktiver Lage suchen. Die Umgebung überzeugt durch ihre Ruhe, die Nähe zur Natur und zugleich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur: Nahversorger, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Dieses Grundstück bietet Ihnen vielfältige Potenziale – ob als Ort zum Ankommen, Entspannen oder als langfristige Investition. Gestalten Sie Ihr persönliches Wohnprojekt in einer der begehrtesten Wohnlagen des Wienerwaldes.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

## **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