# **Sonnige Liegenschaft mit Altbestand**



Objektnummer: 1060

Eine Immobilie von APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Baugrund Eigenheim

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3032 Eichgraben

Baujahr: 1962

Zustand: Sanierungsbeduerftig

 Alter:
 Altbau

 Wohnfläche:
 100,00 m²

 Kaufpreis:
 480.000,00 €

 Sonstige Kosten:
 70,00 €

Infos zu Preis:

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

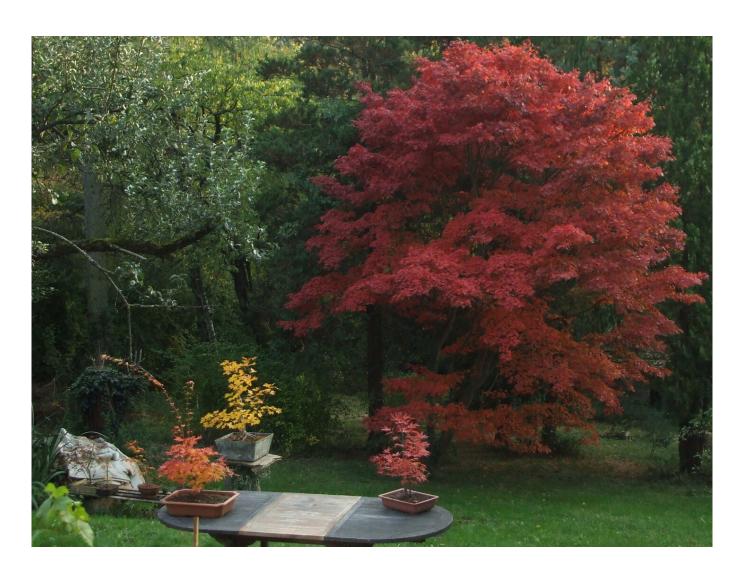
T + 43 664 3583749

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



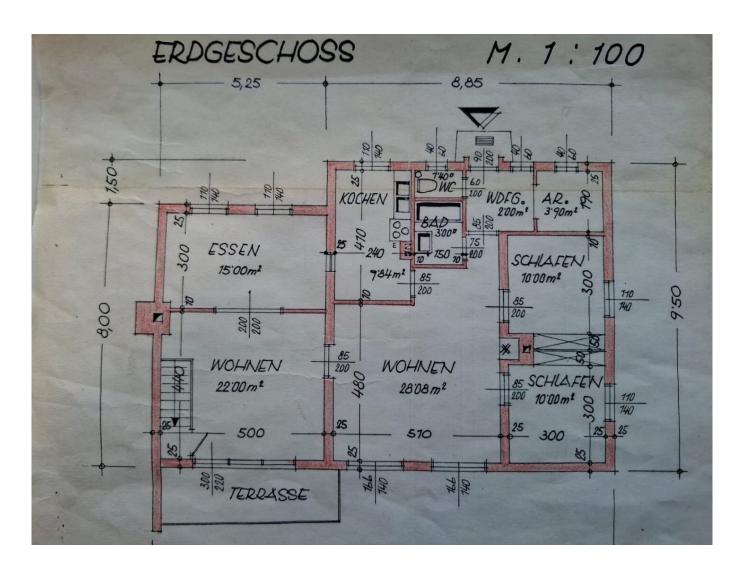


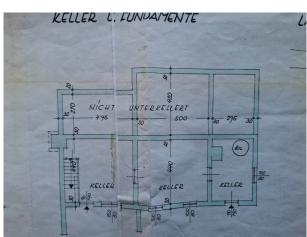












## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine großzügige Liegenschaft mit 3.194 m² auf einem Südhang in ruhiger, naturnaher Lage von Eichgraben, teilweise mit wunderschönen altem Baumbestand. Davon sind 2.287 m² als Bauland Wohngebiet gewidmet, während weitere rund 1.000 m² 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 m² 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 m² bebaut werden – 2 Wohneinheiten, Bauklasse I, II. Die Hanglage erfordert entsprechende Vorkehrungen.

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