

**Ausbaufähiges Holzhaus mit großem Grundstück in  
Eichgraben**



**Objektnummer: 1858/6274**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3032 Eichgraben          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1992                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,70 m²                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 73,70 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                        |
| <b>Garten:</b>                       | 930,00 m²                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 153,80 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,19                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 63,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzana Rueff**

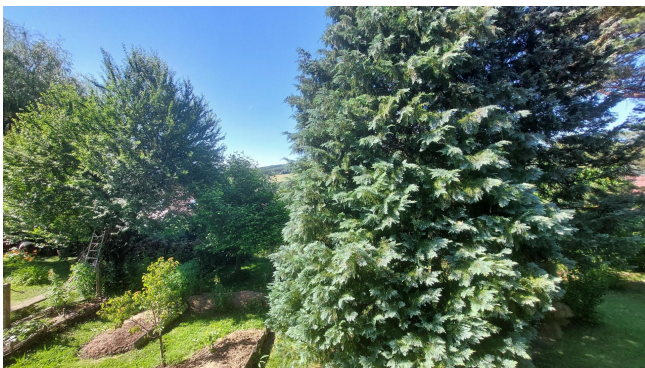
Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung  
Bergmillergasse 3/3





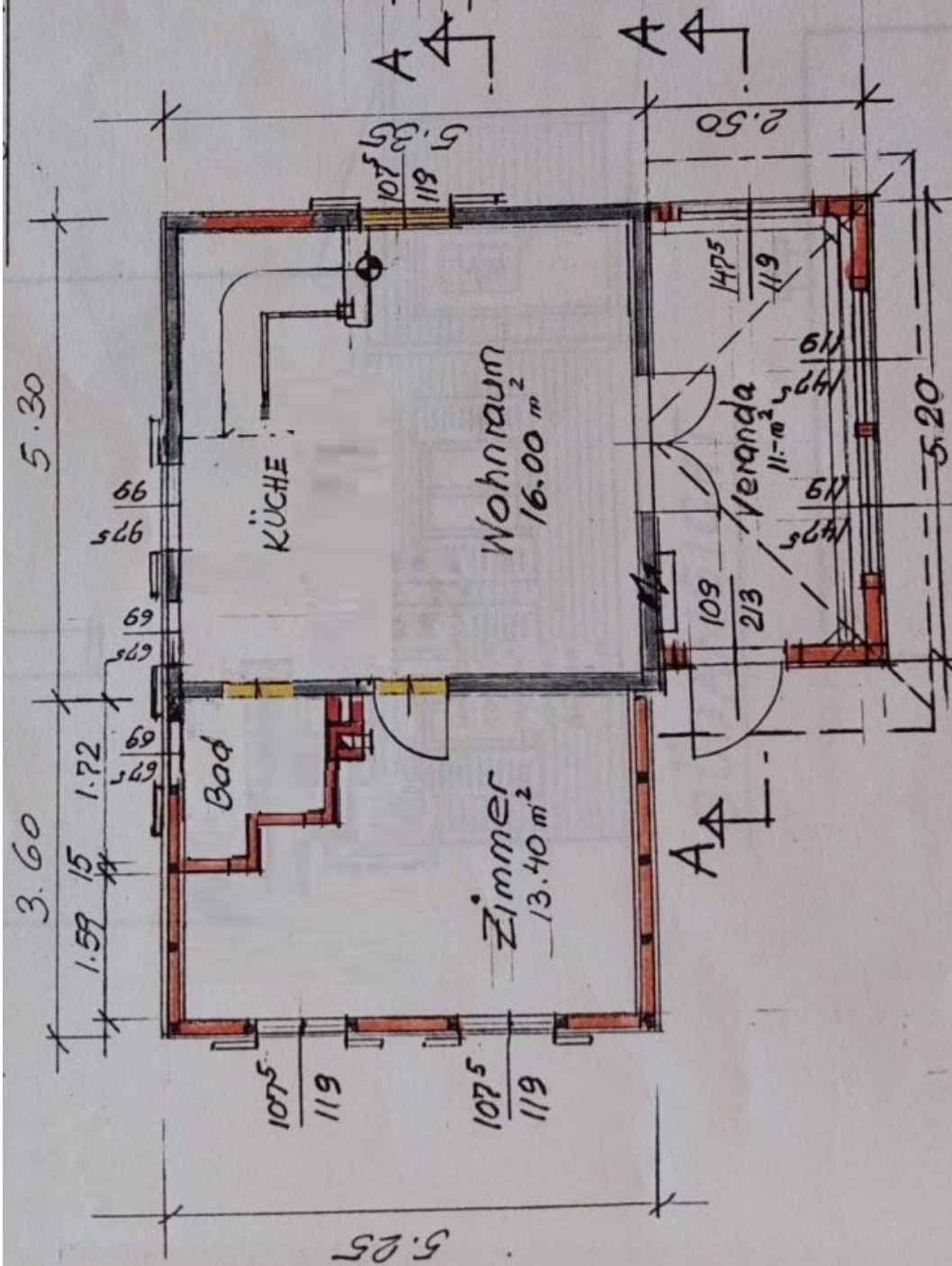




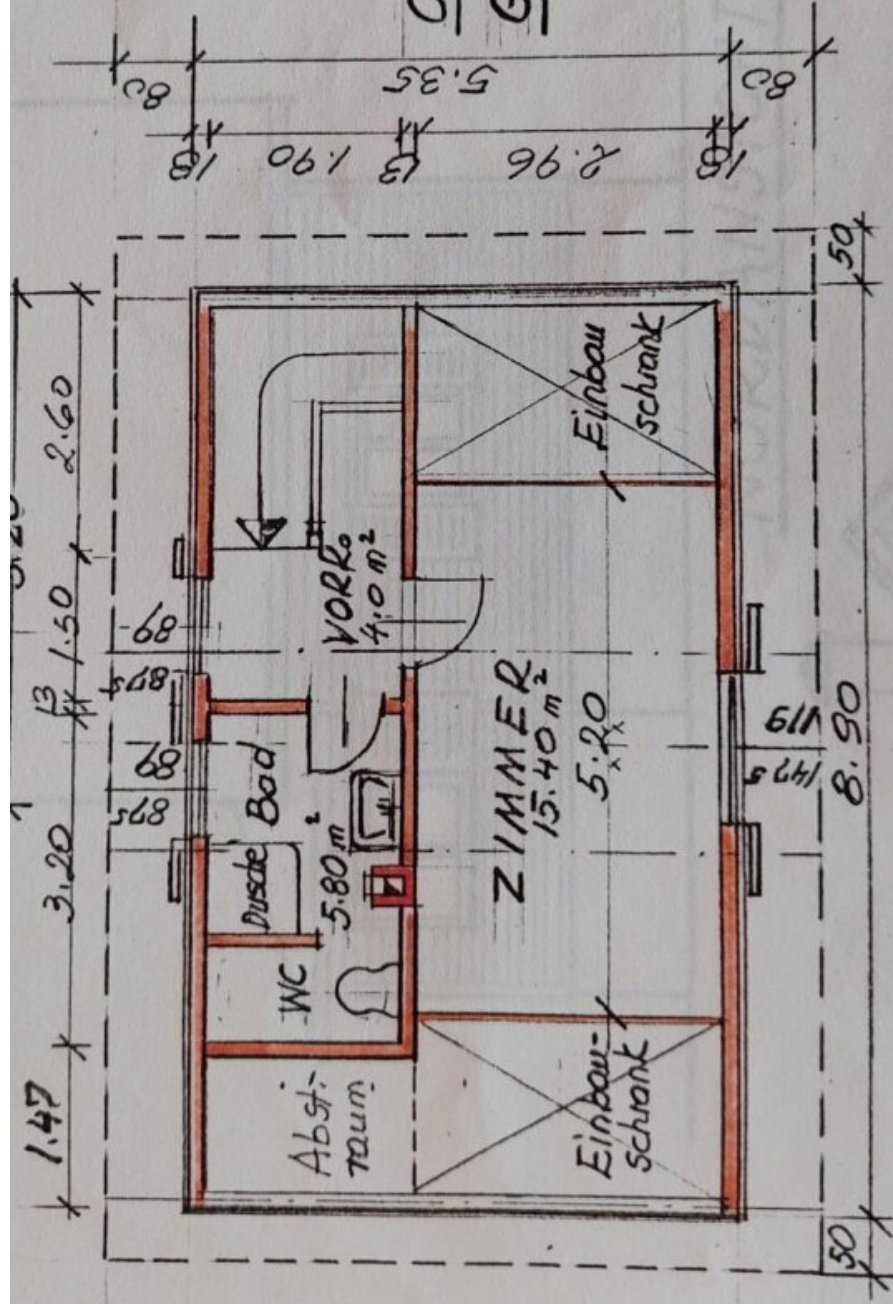


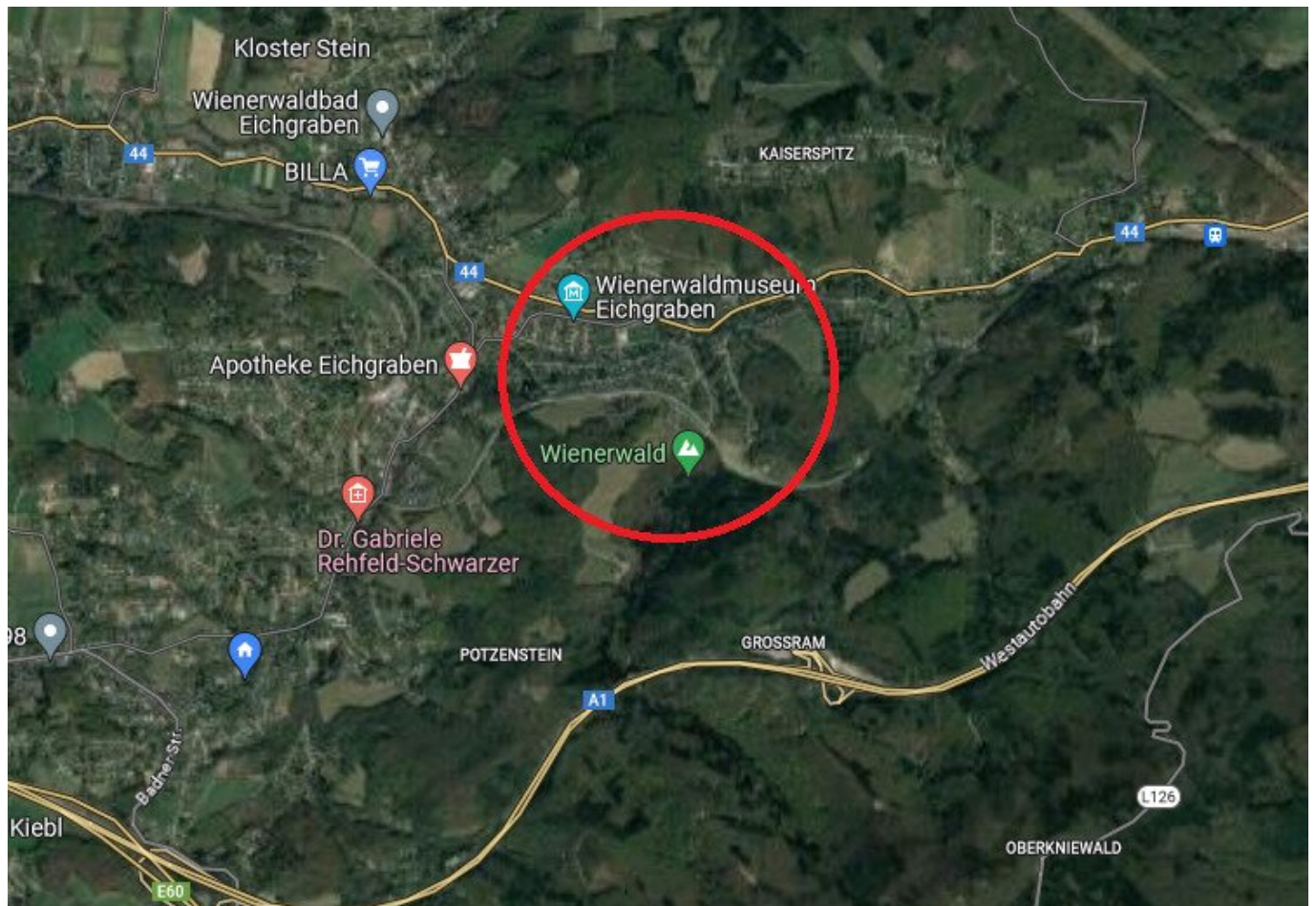


# ERDGESCHOSS A GRUNDRISS



# OBERGESCHOSS GRUNDRISS





# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- Waldrandlage
- schöne Aussichtslage
- ausbaufähig, teilweise renoviert
- gepflegter Garten

## LAGE / INFRASTRUKTUR:

Der Wienerwald hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem beliebten Zuzugsgebiet entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten, Krabbelstube, Volksschule, Mittelschule, Montessori Schule, Bank und gute ärztliche Versorgung sprechen für die bestehende Infrastruktur der 4800-Einwohner Gemeinde. Die Verkehrsanbindung nach Wien und St. Pölten ist sehr gut ausgebaut, die regelmäßige Bahnverbindung nach Wien ist täglich, in regelmäßigen Abständen ( ca. alle 30 min.) gegeben. Mit dem Auto erreichen Sie über die Westautobahn die Wiener Stadtgrenze in weniger als 20 Min.

Entfernung Bahnstation Richtung St.Pölten/Wien-Westbahnhof - ca. 2,9 km

Entfernung Busstation Richtung Pressbaum/Tullnerbach/Neulengbach - ca. 1 km

Die Gemeinde Eichgraben liegt eingebettet in den Hügeln des Wienerwaldes und lädt zu

zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radeln, Joggen oder Wandern ein oder einfach nur um die Natur zu genießen.

#### BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

Dieses ursprünglich im Jahr 1963 in Holzriegelbauweise gebaute Einfamilienhaus wurde im Jahr 1992 komplett erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut sowie ein Zubau errichtet. Es befindet sich in einer Sackgasse im Ortsteil Hutten in der Gemeinde Eichgraben.

Die Liegenschaft wurde vom Eigentümer in den letzten Jahren renoviert, wobei die Umbauarbeiten im Erdgeschoss - Wohnzimmer und unterem Bad - noch nicht beendet wurden.

Die ländliche Lage mit direktem Zugang auf die Wanderwege sowie die schöne Aussichtslage machen diese Liegenschaft so interessant.

Der gepflegte Garten verfügt über einen schönen Altbaumbestand, zusätzlich wurde eine Werkstatttütte im Garten aufgestellt, die genügend Stauraum für Holz oder Gartengeräte bietet. Im Jahr 1998 wurde an der Grundstücksgrenze eine Garage errichtet.

#### Bauweise des Hauses:

- Holzriegelbau
- Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Dachdeckung - Bitumenschindeln

Ein Anschluß an die öff. Kanal- und Wasserleitung ist gegeben. Ein Glasfaseranschluß wurde bereits ins Haus gelegt.

Das kleine Haus, mit großem Umbaupotenzial besteht aus:

Erdgeschoß:

- 1 Wohnzimmer mit offener Küche ( noch nicht ausgebaut)
- 1 Bad mit Dusche und Waschbecken ( Trockenbau)
- 1 Schlafzimmer mit einem Ofen
- 1 Vorraum - Veranda

Über eine Holztreppe erreicht man das ausgebaute Dachgeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit Einbauschränken
- 1 Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
- 1 Abstellraum

Das Objekt ist teilsunterkellert, der Keller ist von außen erreichbar.

Bebauungsbestimmungen:

- Bauland - Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten
- offene Bauweise
- bebaute Fläche ca. 117 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten ca. 63,00 € (inkl. Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren)

Stromkosten ca. 75 € (inkl. der für die Beheizung mit Infrarotpanelen notwendigen Stromkosten)

Abfallgebühren: ca. 15 €

Die Beheizung des Hauses erfolgt aktuell über die installierten Infrarotheizungen, die nicht im KP inkludiert sind. Auf Anfrage stelle ich Ihnen gerne eine Flächen- / Kostenberechnung für die Beheizung mit Infrarotheizung zur Verfügung.

Das Haus wurde ganzjährig benutzt.

KAUFKONDITIONEN:

Eine Übernahme des Objektes ist kurzfristig möglich.

Der Energieausweis liegt bereits vor.

HWB Klasse E 153,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE Klasse E 3,19

Kontaktperson: Frau Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter [rueff@netmakler.at](mailto:rueff@netmakler.at) erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. zu verrechnen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap