

## **Toplage mit Weitblick: Einfamilienhaus mit großem, erweiterbarem Grundstück**



nordwestliche Hausansicht

**Objektnummer: 95222**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,89
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34

















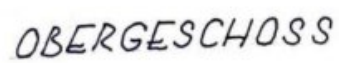
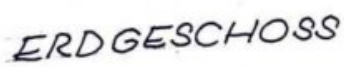














## Objektbeschreibung

Die nach Süden ausgerichtete Liegenschaft wurde ca. im Jahre 1962 als Wochenendhaus errichtet, befindet sich im Ortsteil "Hutten" in absoluter Grünruhelage mit schönem Ausblick und ist sowohl nördlich als auch südlich unverbaubar. Um Wohnfläche zu gewinnen, erfolgten nachträglich der Zubau am Ostflügel und ca. im Jahre 1972 die Aufstockung des Hauses. Eine Dachsanierung fand ca. 1993 statt.

Das Zentrum von Eichgraben mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie Volks- und Mittelschule, Kindergarten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben befindet sich in rund 2 km Entfernung. Eine Autobushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt auf der Wiener Straße.

Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2 Ebenen. Von der Südterrasse gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit Kachelofen. Nebenan befinden sich Küche und ein Gang, der zum Badezimmer mit Dusche und WC führt. Dem Wohnbereich angeschlossen sind zwei Abstellräume und ein östlich gelegenes Zimmer mit Kachelofen und zwei weiteren Abstellräumen. Das nachträglich errichtete Obergeschoß ist über die Stiege im Wohnbereich erreichbar. Dieses bietet einen Vorraum, insgesamt drei Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Dem westlichsten Zimmer ist ein langgestreckter, sonniger Südbalkon vorgelagert, von dem man das Panorama des Wienerwaldes aus der Ferne genießen kann.

Weiters gibt es eine unterkellerte Garage mit überdachtem Autoabstellplatz, die sich an der nördlichen Grundgrenze befindet. Der Keller wird zur Zeit als Stauraum für sämtliche Gartengeräte bzw. als Werkstatt genutzt. Am Garagendach wurde eine PV-Anlage installiert, die den Strombedarf unterstützt.

Zusätzliche Ausbauoption bietet das angrenzende Grundstück, das ebenfalls erworben werden kann - ideal für ein zusätzliches Wohnhaus, ein Gästehaus oder auch als langfristige Investition. Diese Erweiterungsmöglichkeit macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Familien oder all jene, die Raum für zukünftige Projekte suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen



Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap