

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



nordwestliche Hausansicht

Objektnummer: 95222

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

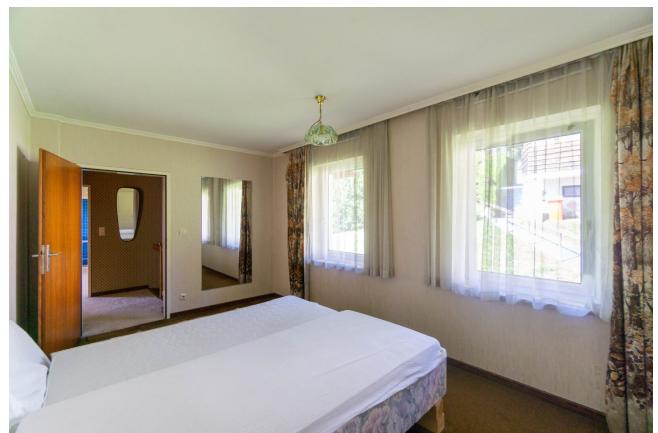
T +43 1 577 44 34



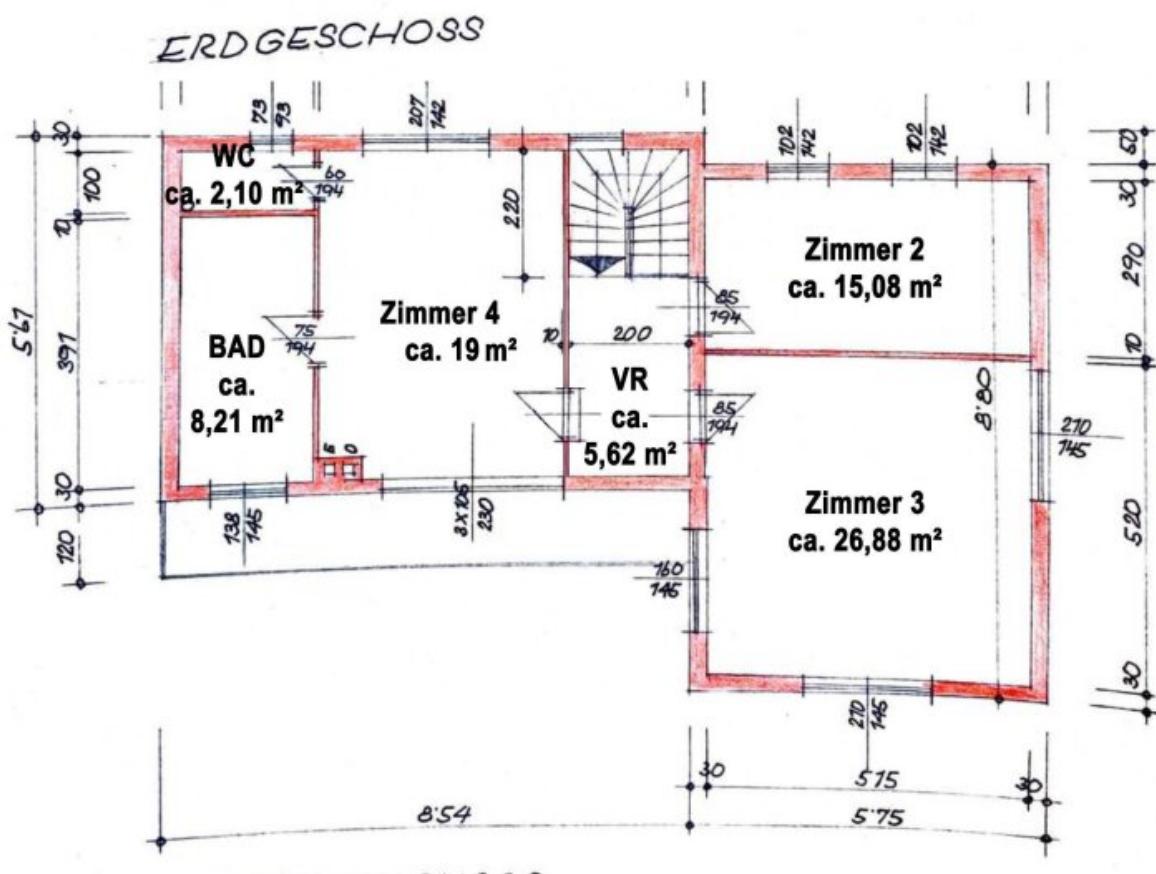
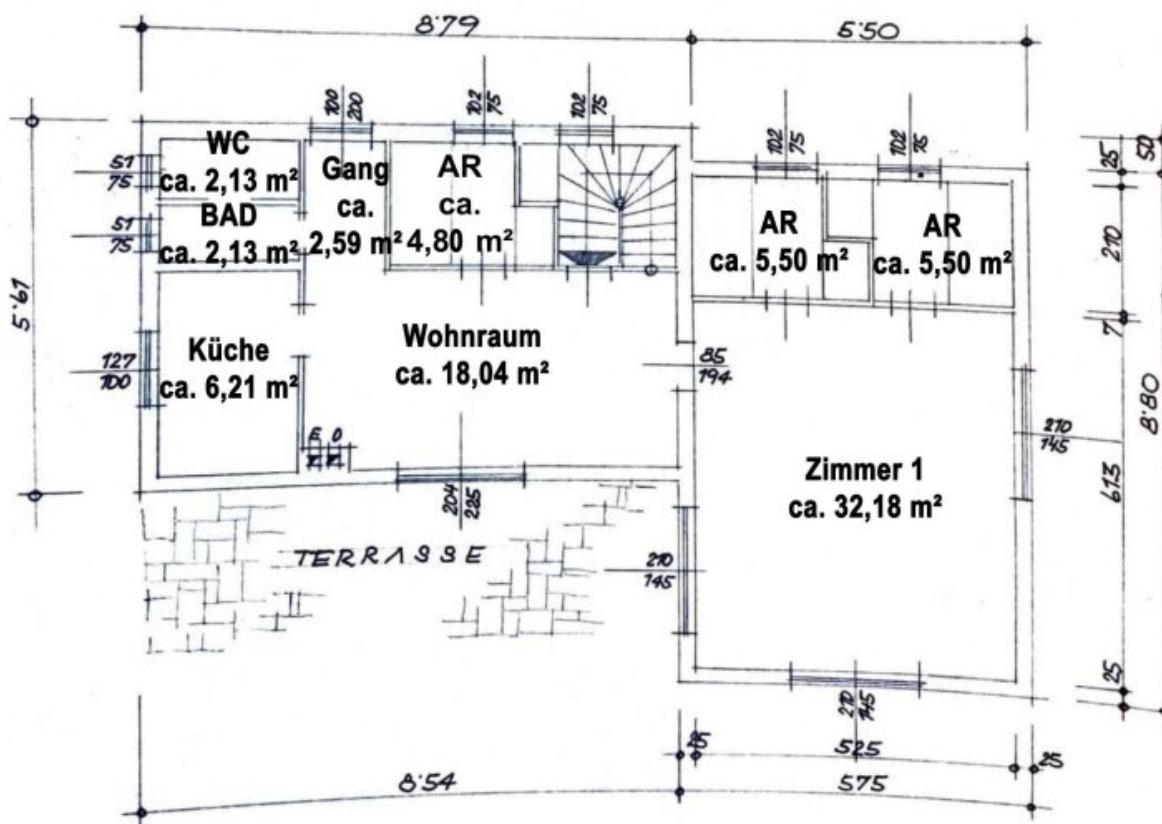












Objektbeschreibung

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 m² 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 Vorräum, 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