Familienwohnung mit 2 PKW Stellplätzen direkt im Wienerwald

Objektnummer: 6879

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,32 m²
Nutzfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	185,57 €
USt.:	18,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

Objektbeschreibung

Familienwohnung mit 2 PKW Stellplätzen direkt im Wienerwald

Die sehr gepflegte Wohnhausanlage wurde erst 1997 errichtet und liegt in einer modernen Wohnanlage mit 17 Wohnungen. Sie liegt in der Gemeinde Eichgraben/Ortteil Hutten in nur 16 Kilometer Entfernung zur Wiener Stadtgrenze unmittelbar am Waldrand.

Die Wohnung selbst liegt im östlichen, hinteren Teil der Anlage im 1. Stock des überschaubaren Wohngebäudes. Aufgrund des durchdachten Grundrisses mit 3 zentral begehbaren Zimmern eignet sich diese Wohnung besonders für Familien mit Kind oder für eine kombinierte Nutzung von Beruf und Wohnen unter einem Dach. Insgesamt stehen komfortable 77 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung, die in Kombination mit einer ca. 4 m² großen Terrasse viel Wohnqualität auch für den gehobenen Anspruch bieten.

Das helle, mit ca. 35 m² großzügig konzipierte Wohnzimmer bietet den direkten Zutritt auf die vorgelagerte, gemütliche und überdachte Terrasse. Hier wird Privatsphäre durch einen umfangreichen Sichtschutz groß geschrieben und der Außenbereich verschmilzt speziell im Sommer mit dem Wohnbereich zu einem gemeinsamen Wohnraum.

Im Sinne kurzer Wege wurde hier auch eine moderne, vollausgestattete Wohnküche mit Essbereich integriert.

Bei zusätzlichem Bedarf an einem weiteren Schlafzimmer könnte ein Teil des Wohnzimmers abgetrennt werden und der Zugang durch eine bestehende, derzeit verbaute Türe zum zentralen Vorzimmer wieder geöffnet werden.

Die beiden bestehenden Schlafzimmer weisen mit 12,5 sowie 10 m2 beide eine funktionale Größe auf und verwöhnen mit einem schönen Ausblick direkt ins Grüne. Viel Stauraum ist im knapp 12 m² großen Vorzimmer garantiert. Ebenso sind von hier auch, wie in dieser Wohnklasse üblich, Bad und Toilette separiert zugänglich.

Das Badezimmer verwöhnt mit einem Waschtisch und einer Badewanne mit Duschverglasung. Ein großes Fenster sorgt auch hier für einen angenehmen Luftaustausch und einem Blick ins Grüne.

Vor der Toilette befindet sich noch ein ca. 2,5,m2 großer Abstellraum, der praktischen Stauraum bietet.

Die Böden sind durchgehend mit einem modernen Vinylboden sowie keramischen Belägen ausgeführt und gestalten sich somit sehr pflegeleicht. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser übernimmt zuverlässig und effizient eine moderene Gastherme.

Ein zugehöriges, geräumiges Kellerabteil sorgt für weiteren, umfangreichen Stauraum. Die ebenso zur Wohnung gehörenden zwei PKW Abstellplätze liegen direkt für dem Hauseingang und sind im Preis der Immobilie bereits inbegriffen.

In der monatlichen Gesamtbelastung ist derzeit unter dem Punkt "Sonstiges" die Rückzahlung eines von der Hausverwaltung für Instandsetzungsarbeiten aufgenommenen Darlehens in der Höhe von € 202,76 p.m. enthalten. Der anteilge, aushaftende Darlehenssaldo beträgt derzeit ca. € 24.000,-. Die bereinigte monatliche Vorschreibung beträgt somit € 296,91.

Die Anlage liegt direkt im Naherholungsgebiet "Wienerwald". Der unter strengem Naturschutz stehende Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche oder auch geruhsame Erholung. Ob Montainbiken, Jogging oder besinnliche Spaziergänge- alle Aktivitäten lassen sich ohne weitere Umwege direkt von der eigenen Haustüre starten.

Die Gemeinde Eichgraben selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald nur rund 16 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.Der Autobahnknoten Steinhäusl (A1 – A21) befindet sich nicht allzuweit auf Gemeindegebiet. Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur rund 25 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Richtung Westen liegt ebenfalls in ca. 30 Minuten Fahrzeit der Bahnhof St. Pölten. Die Bahnstation liegt nur 1,9 km entfernt, auch eine Busstation in unmittelbarer Nähe bietet Mobilität mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mit ihren aktuell ca. 4600 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund Ihrer Grünlage und der geographischen Nähe zu den zwei Landeshauptstädten Wien als auch St. Pölten ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeld des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien oder der Landeshauptstadt St. Pölten kombinieren möchten.

Das Eichgrabner Zentrum bietet alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Café, Trafik, Apotheke und diverse Ordinationen, der nächstgelegene Supermarkt (BIlla) liegt fußläufig in nur wenigen Minuten Entfernung.

In den Sommermonaten verschafft das gemeindeeigene, nahegelegene Wienerwaldbad entsprechende Erfrischung.

Die Gemeinde bietet speziell auch Familien mit mehreren Kindergärten, einer eigenen Volksschule und sogar einer neuen Mittelschule ein interessantes Angebot. Die nächstgelegene AHS befindet sich im nahen Pressbaum oder auch in Purkersdorf. Beide Orte sind mittels Zugverbindung in nur wenigen minuten Fahrt gut erreichbar.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 Montags bis Freitags zwischen 08:00 und 18:00 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap