

**Sonnig wohnen, naturverbunden leben: Traumgarten,
Schwimmteich, PV-Anlage**



Objektnummer: 95249

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 194,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

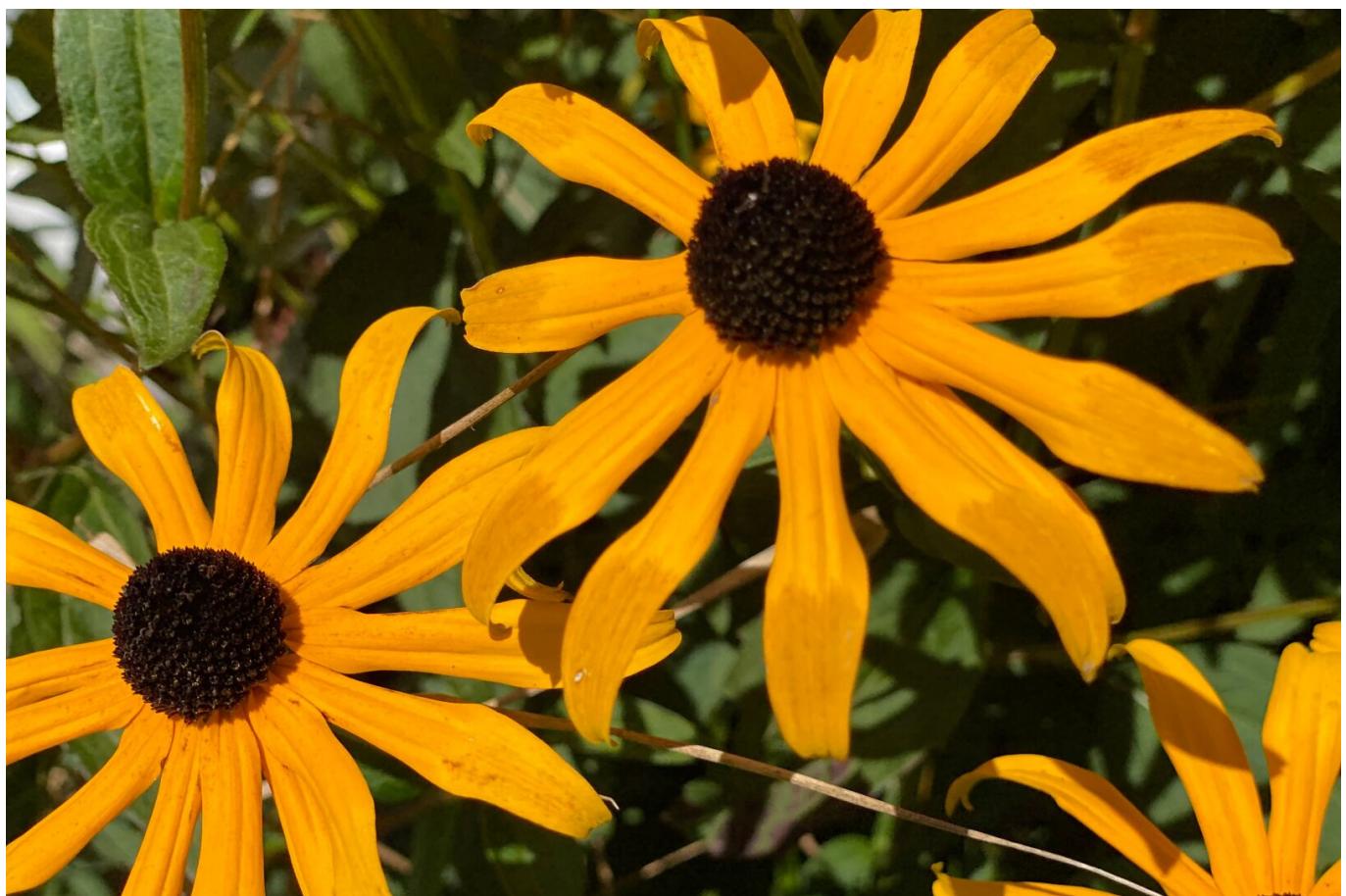
Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

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



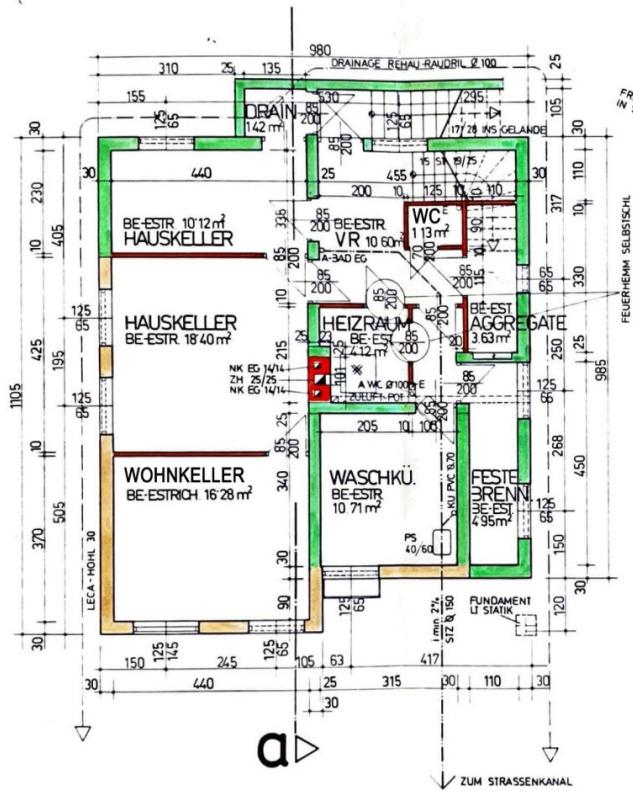




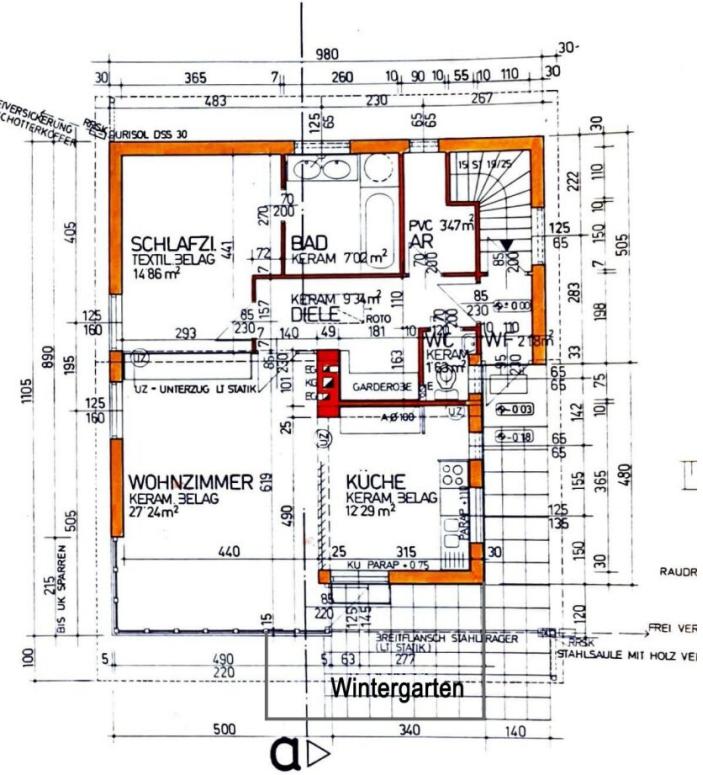




SOUTERRAIN



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus im idyllischen Ortsteil Stein, nahe dem Kloster Stein, vereint sonnige Lage, Ruhe und naturnahes Wohnen. Das großzügige Grundstück bietet einen Schwimmteich, Hochbeete, Pergola, Glashaus, Obstbäume und Sträucher. Nachhaltig ausgestattet mit Photovoltaikanlage (2015) und Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung.

Das Haus verfügt über zwei Ebenen: Im Souterrain mit eigenem Zugang zum Garten befinden sich Vorräum, WC, Heizraum, Waschküche, Lager, zwei Kellerräume sowie ein heller Wohnkellerraum mit Dusche. Ideal für Gäste oder Büro! Im Erdgeschoß erwarten Sie ein Schlafzimmer mit Bad, ein separates WC, Abstellraum, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit südseitiger Glasfront, ein vorgelagerter Wintergarten, eine Einbauküche sowie ein gemütlicher Kachelofen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Montagegrube und automatischem Tor sowie einen überdachten Stellplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Schulen sind im Ort vorhanden, Wien und St. Pölten sind durch die Bahnstation Eichgraben-Altengbach oder die A1 schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die Naturverbundenheit, Wohnkomfort und Nachhaltigkeit schätzen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap