

## **Idyllisches Einfamilienhaus mit großem Garten und einzigartigem Panorama**



**Objektnummer: 1858/10216**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Lackner**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

H +43 699 / 10422336























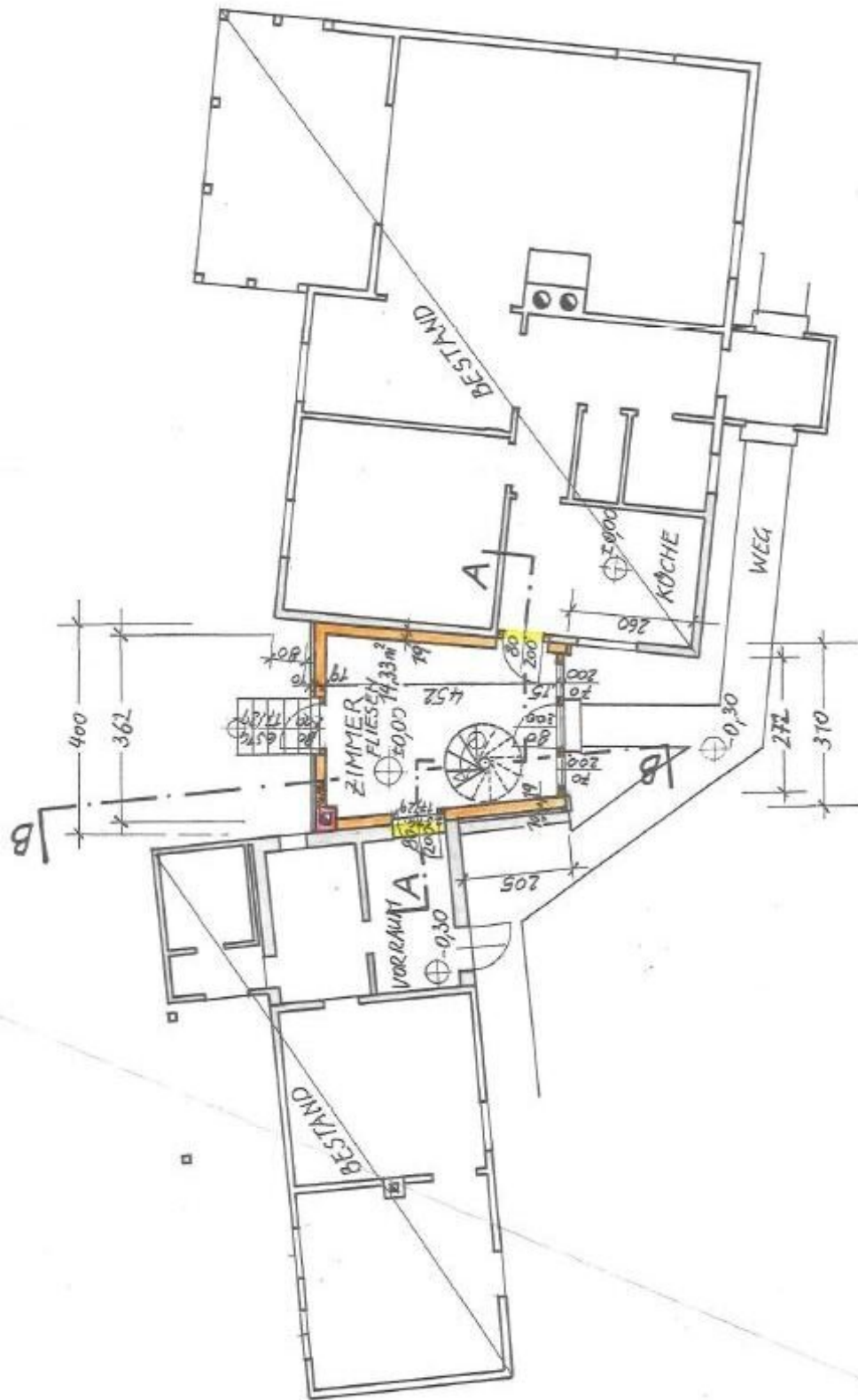








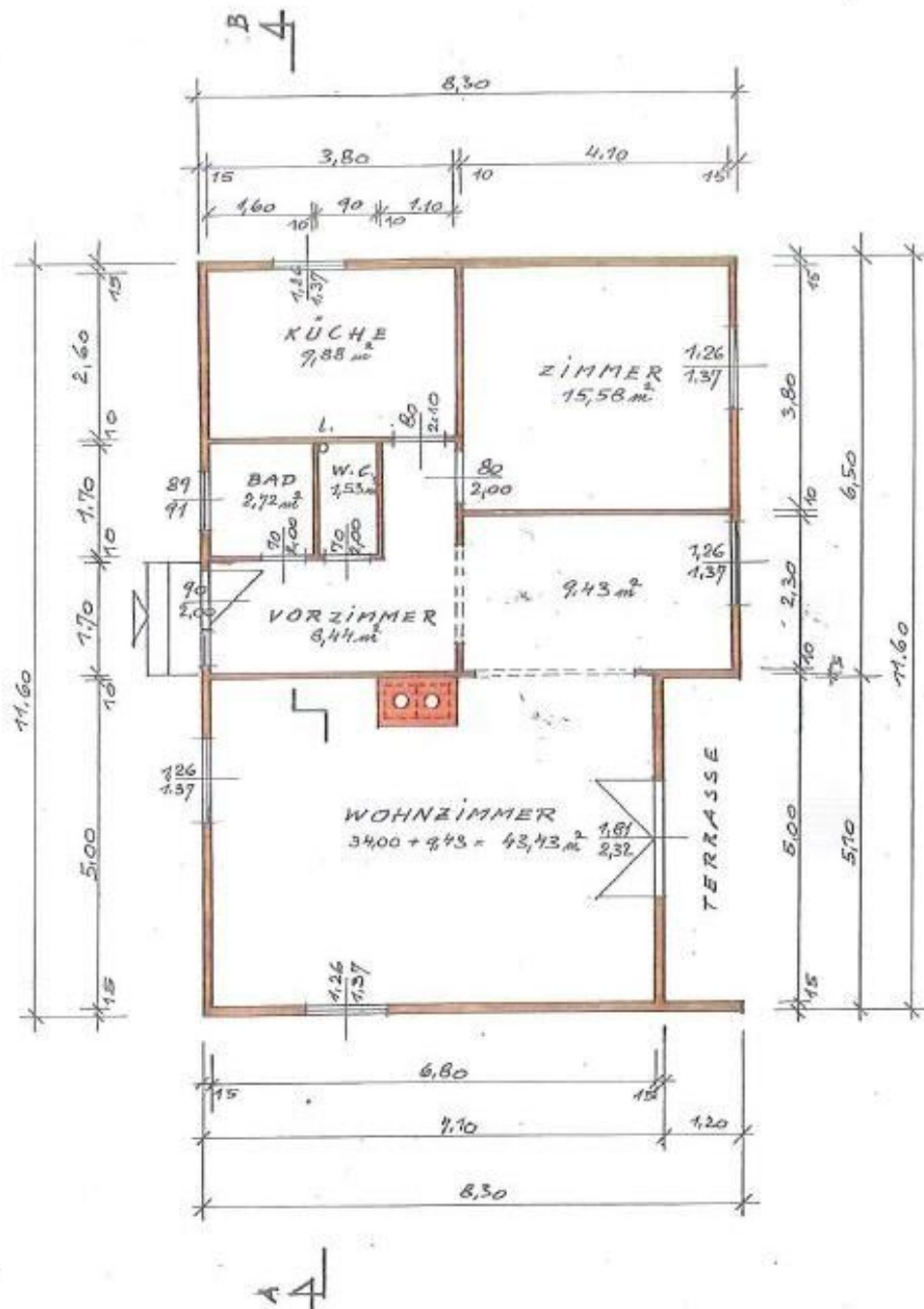
1:100





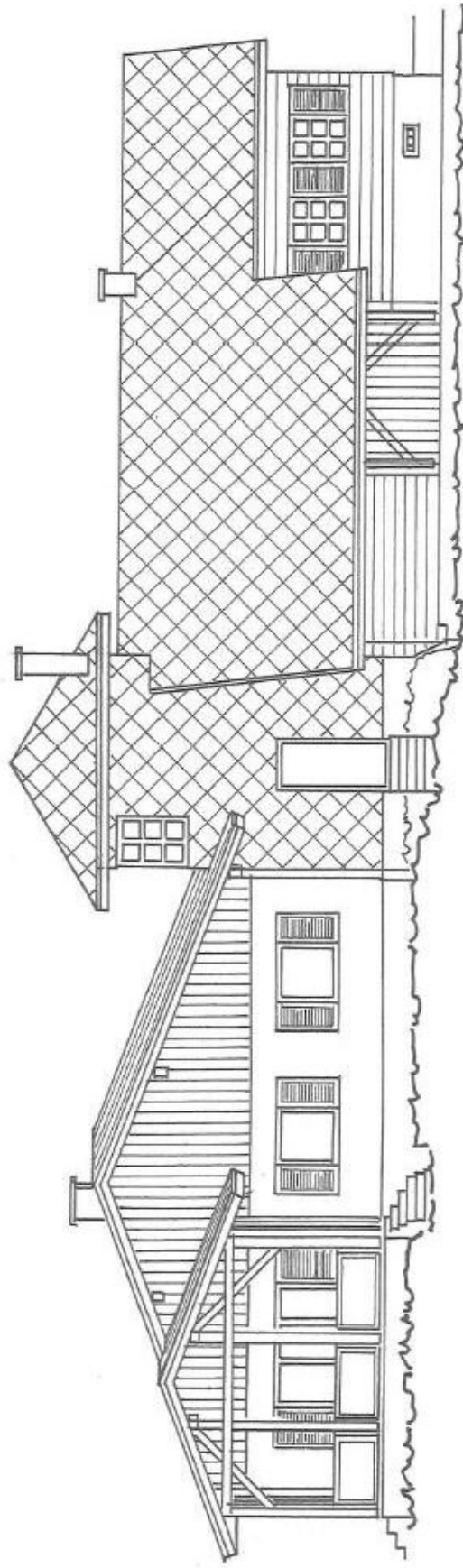
# ERDGESCHOSS M. 1:100

WOHNFLÄCHE 81,58 m<sup>2</sup>

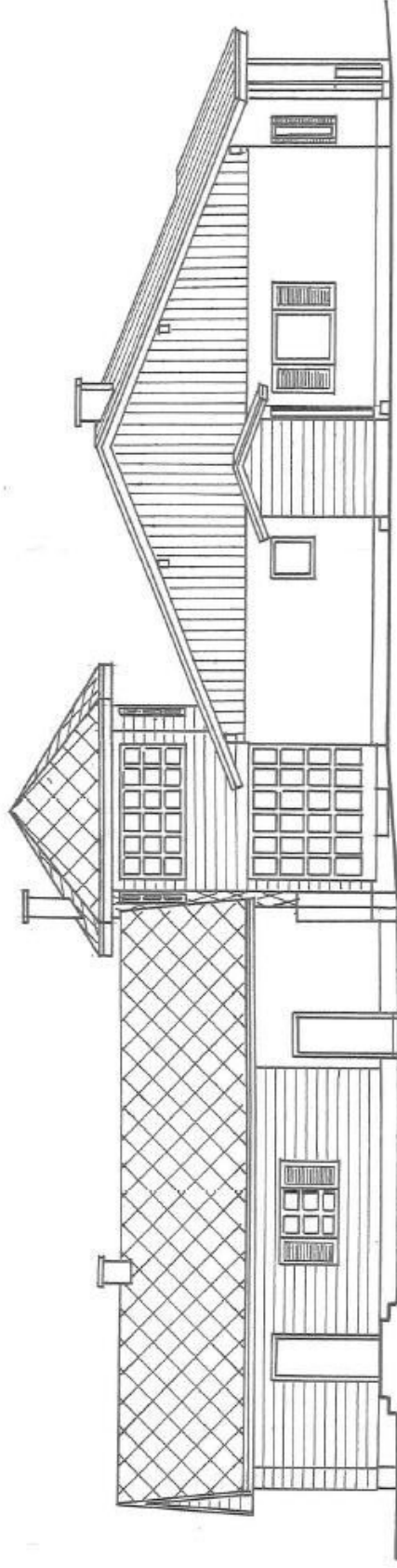




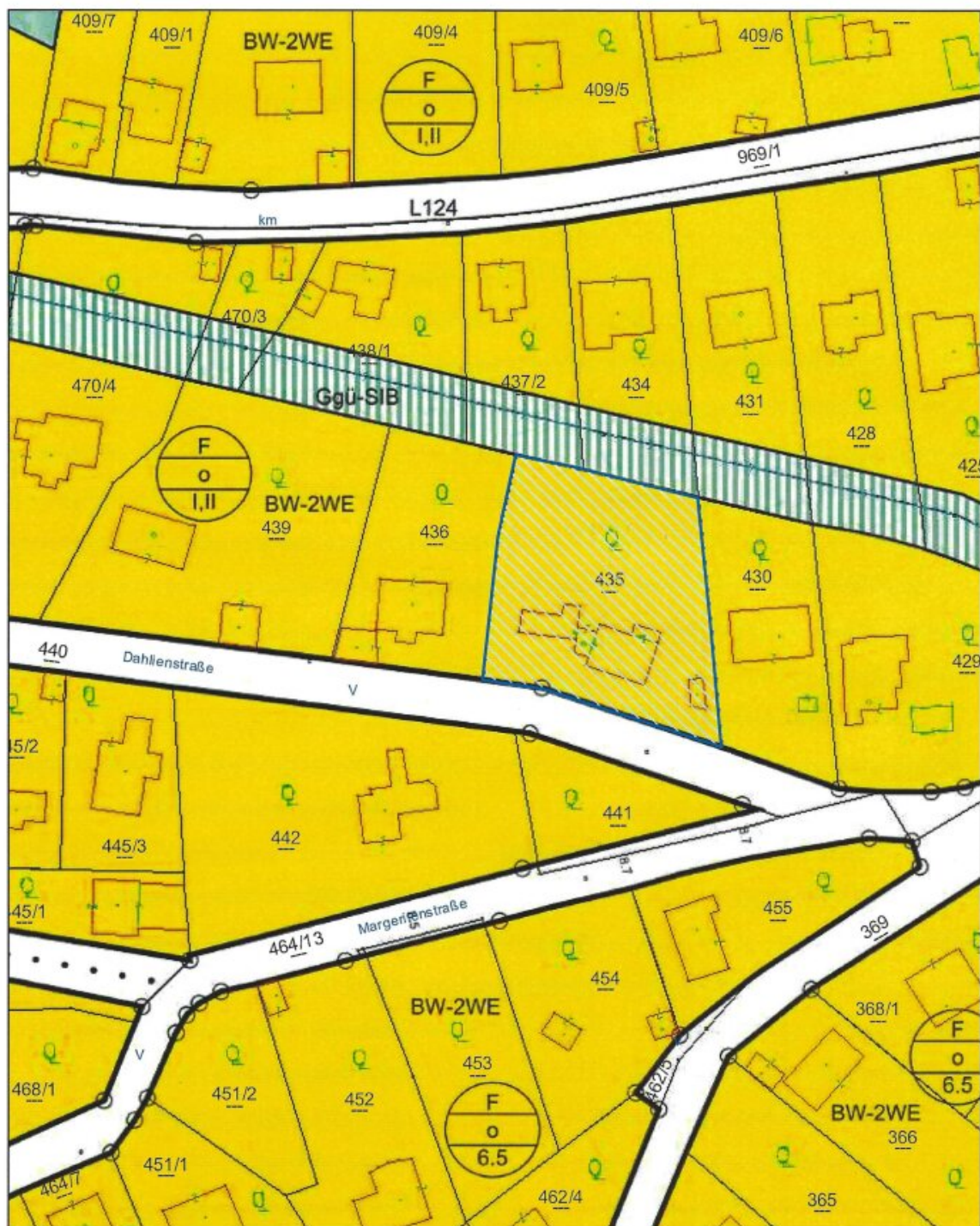
ANSICHT NORD



ANSICHT SØD







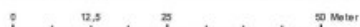
#### Lageplan

**Marktgemeinde Eichgraben**  
 3032 Eichgraben, Rathausplatz 1  
 Tel: 02773/44600  
 e-Mail: [info@eichgraben.at](mailto:info@eichgraben.at)

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 16.09.2025  
 Maßstab (im Original): 1:1.000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Birgit Rudolf\_Eichgraben





## Objektbeschreibung

Adresse: 3032 Eichgraben, Dahlienstraße

- + Das Haus befindet sich im beliebten Ortsteil Hinterleiten in Eichgraben
- + Sackgasse / Ruhelage
- + Großes Grundstück mit 1.810 m<sup>2</sup> und einem einzigartigen Panorama
- + Wohnnutzfläche ca. 128 m<sup>2</sup>
- + 3 Zimmer
- + 2 Kamine
- + Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup> und Fernblick
- + 2 Bäder mit WC
- + Sauna
- + Mehrere Abstell- und Lagerräume
- + Garage
- + Zwei überdachte Kfz - Stellplätze
- + Außenkeller
- + Eigener Brunnen



## **Beschreibung der Liegenschaft:**

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine offene und behagliche Architektur und liegt in einer Sackgasse des sehr beliebten Ortsteils Hinterleiten. Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von 1.810 m<sup>2</sup> und ein Einfamilienhaus mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Das Haus verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, eine Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Turmzimmer, eine Küche, zwei Bäder, WC, Waschküche, Sauna und zwei Abstellräume. Im Bereich der Grundstückseinfahrt befinden sich eine unterkellerte Garage sowie zwei überdachte Kfz - Stellplätze. Das Holzriegelhaus wurde schrittweise errichtet: 1976 entstand das Haupthaus, 1995 erfolgte die Erweiterung um die Veranda sowie Errichtung der Garage und des Carports und 2001 wurde der Verbindungsstrakt (Turm) mit zwei Räumen zum Nebengebäude errichtet, in dem sich Waschküche, Sauna und zwei Abstellräume befinden. Das Haus ist mit Parkettböden bzw. Fliesen ausgestattet und verfügt über zwei- bis dreifach verglaste Fenster und Außentüren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zwei Elektrodurchlauferhitzer, die Heizung über eine elektrische Wandflächenheizung und zwei Kamine.

## **Flächen- und Raumaufteilung:**

- Grundstück: ca. 1.810 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: 128 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 8,4 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne und WC: ca. 3,2 m<sup>2</sup>
- Wohn- Esszimmer: ca. 43,4 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15,5 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 9,8 m<sup>2</sup>
- Turm – Verbindungszimmer: ca. 14,0 m<sup>2</sup>
- Turmzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Waschküche, 2. Bad mit Dusche und zwei Abstellräumen: ca. 30 m<sup>2</sup>

## **Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:**

- Parzellengröße mindestens 700m<sup>2</sup>

- BW-2WE (Baulandwohngebiet, zwei Wohneinheiten)
- F | o | I,II

F = Formel für die maximale bebaubare Fläche / Bebauungsdichte

o = offene Bebauung

Bauklasse: I = bis 5m, II = 5 – 8m

**Beispiel für die maximal bebaubare Fläche, da dieses Grundstück auch geteilt werden kann:**

- Ein Bauplatz mit 1.800 m<sup>2</sup> hat eine maximale bebaubare Fläche von 406,53 m<sup>2</sup> oder eine Bebauungsdichte von 22,6%.
- Ein Bauplatz mit 900 m<sup>2</sup> hat eine maximale bebaubare Fläche von 213,48 m<sup>2</sup> oder eine Bebauungsdichte von 23,7%.

**Kaufkonditionen:**

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Monatliche Betriebskosten – Bemessungszeitraum 1 – 9 / 2025:**

Grundsteuer, Wasserbezugs-, Kanalbenützungs- und Bereitstellungsgebühr, Müllgebühr, Seuchenabgabe und Gebäudeversicherung: ca. 180,0 € pro Monat

**Kaufpreis:** 550.000,0 €

**Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:**

HWB: 184 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse E

fGEE: 2,01 / Klasse D

Der Energieausweis ist bis 11.08.2031 gültig.

**Öffentliche Anbindung:**

Bahnhof Eichgraben-Alt Lengbach: ca. 2 km



Nahversorger: ca. 3 km

Ortszentrum: ca. 2 km

Volksschule/Mittelschule: ca. 2 km

Kindergarten: ca. 2 km

Sekundaria Neue Schule: ca. 2 km

Autobahnauffahrt Pressbaum A1: ca. 8 km

Autobahnauffahrt Alt lengbach A1: ca. 7 km

### **Lage / Infrastruktur:**

In den letzten Jahren hat sich der Wienerwald zu einem beliebten Einzugsgebiet entwickelt. Insbesondere die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen in Richtung Wien oder St. Pölten ermöglichen es, das Leben auf dem Land mit dem Arbeiten in der Stadt zu kombinieren. Die ÖBB bietet eine häufige und kurze Zuganbindung. Auch öffentliche Bildungseinrichtungen wie Sacre Coeur Pressbaum, Wienerwaldgymnasium Tullnerbach und Gymnasium Purkersdorf in den umliegenden Gemeinden sind gut erreichbar. In etwa 30 Minuten können Sie den Wiener Westbahnhof erreichen und in etwa 18 Minuten die westliche Stadtgrenze (Hütteldorf). Im Ort gibt es alle notwendigen Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf, wie z.B. Geschäfte, Apotheke, Kindergarten, Kinderkrippe, Volksschule, Mittelschule, Sekundaria Neue Schule, Bank, Tierarzt, ein öffentliches Schwimmbad und eine umfassende medizinische Versorgung. Die Lage Eichgrabens inmitten des Wienerwaldes ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Rad fahren, wandern oder joggen.

Auf unserer Homepage **[www.netmakler.at](http://www.netmakler.at)** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10167** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

**Kontaktperson:** Rudolf Lackner

Falls Sie weiter Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter **[Lackner@netmakler.at](mailto:Lackner@netmakler.at)** oder telefonisch **+43 699/10422336** kontaktieren.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap