Traumgrund in sonniger Aussichtslage



Objektnummer: 6838

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	279.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926
H +43 664 5541274

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








FH
Real

Objektbeschreibung

Traumgrund in sonniger Aussichtslage

Die Liegenschaft liegt in absoluter Ruhelage in einer typischen Einfamilienhaussiedlung ohne großvolumige Wohnbauten an einem Südhang über Eichgraben mit schönem Ausblick.

Durch die Siedlungsstruktur ist Durchzugsverkehr absolut kein Thema, die Ruhe des Naherholungsgebietes Wienerwald garantiert einen entspannten und von der Natur geprägten Lebensraum.

Das Grundstück weist eine Grundfläche von 1026 m² lt. Grundbuch auf und darf in den Bauklassen I, II mit einer maximal verbaubaren Fläche von rund 248 m² in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten bebaut werden.

Dabei sind die in Eichgraben üblichen geologischen Rahmenbedingungen (Rutschhang) entsprechend zu berücksichtigen.

Die Grundstücksform ist rechteckig ohne Verwinkelungen nach Süden ausgerichtet und leicht abfallend. Der Garten präsentiert sich mit schönem Baum- und Strauchbestand und bietet genug Platz für Aktivitäten im Freien oder auch für einen zukünftigen Swimmingpool.

Die Immobilie eignet sich besonders gut für erholungssuchende Stadtbewohner für regenerierende Wochenende- und Sommeraufenthalte. Durch die großzügige Grundstücksfläche entsprechendes Potential für eine zukünftige, größere Bebauung bei bestmöglichem Schutz vor Geldentwertung des investierten Kapitals durch mögliche weiterhin hohe Inflationsraten.

Die Gemeinde Eichgraben selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald nur rund 17 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 1,3 km entfernt.

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 liegt in nur 2,5 km 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 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 <500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap