

## Rarität! Ihr Traumhaus in zentraler Eichgrabener Lage: 6 Zimmer, herrlicher Garten, Garage!



Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 9127**  
**Eine Immobilie von RIT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 281,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,58
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien





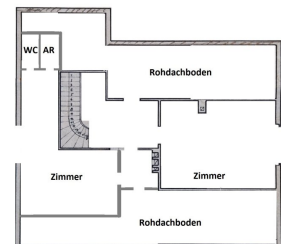




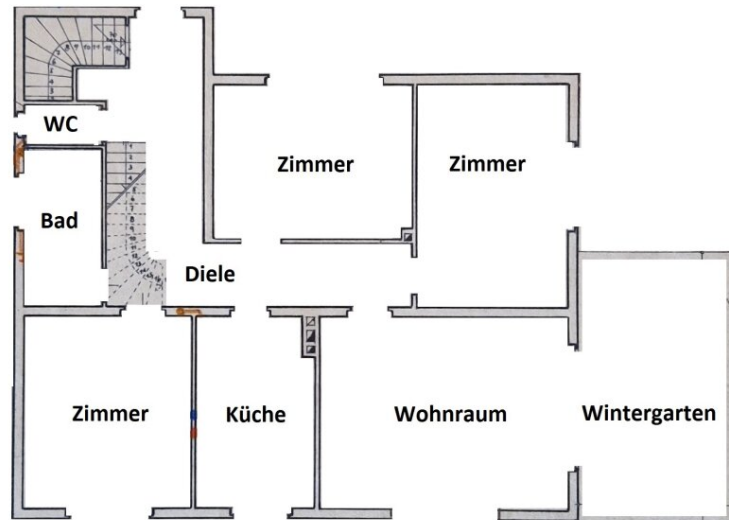




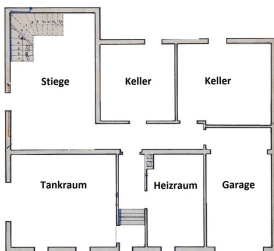
Dachbodenskizze



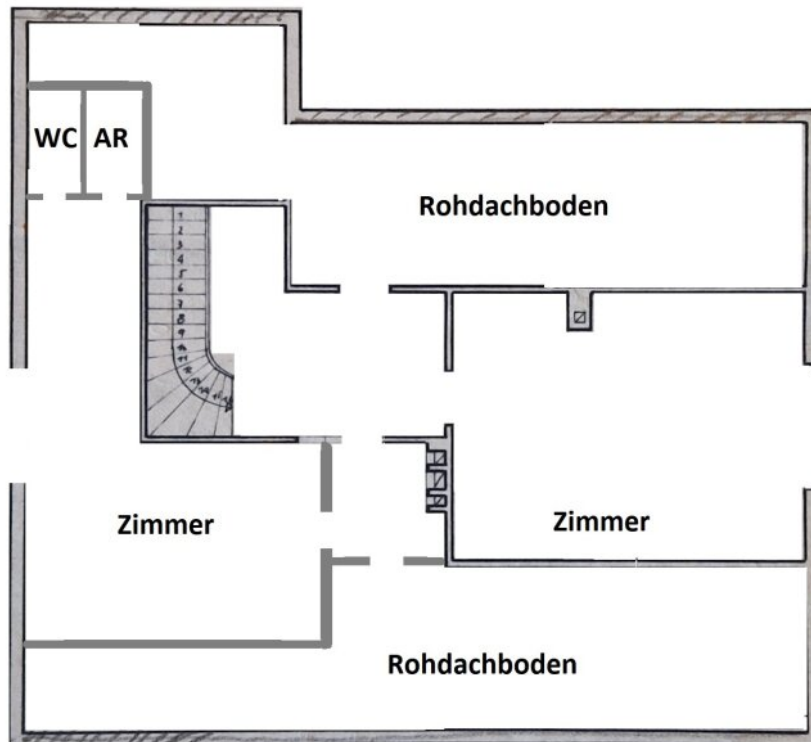
### Erdgeschoss Skizze



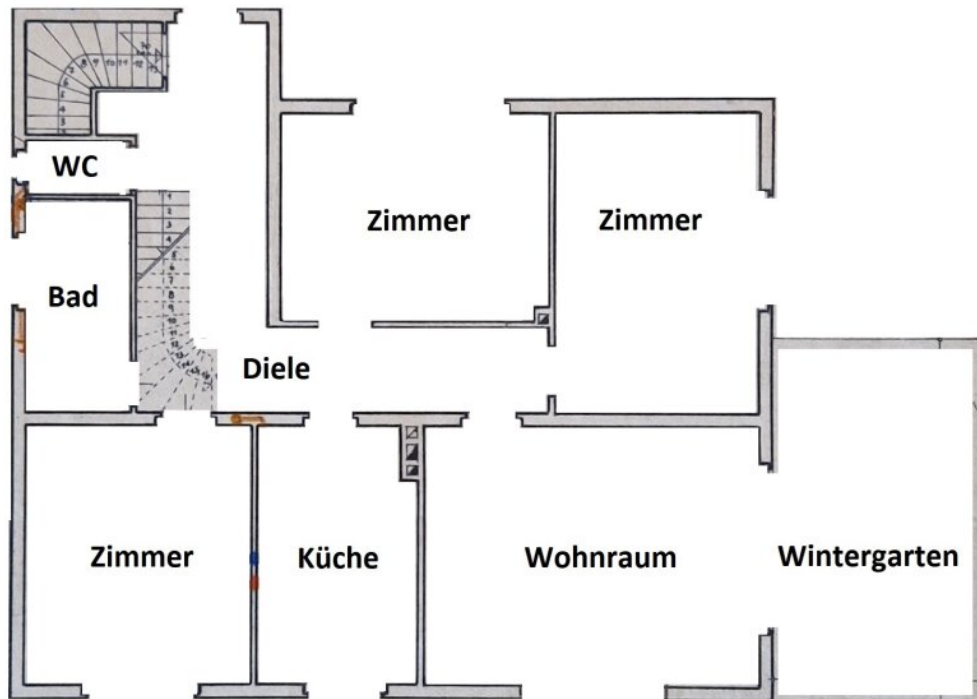
### Kellerskizze



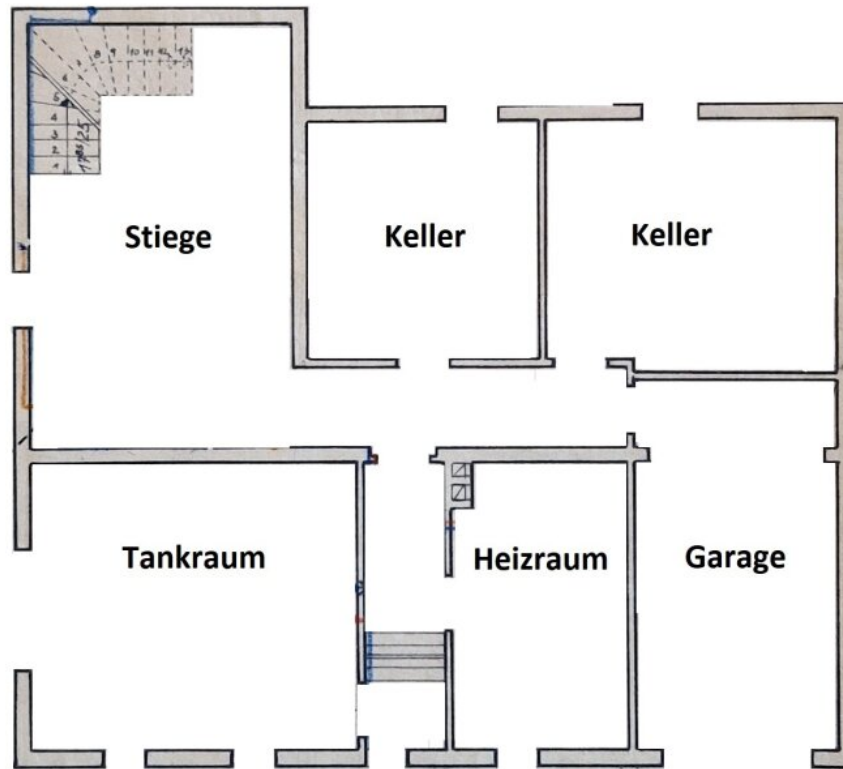
## Dachbodenskizze



## Erdgeschoss Skizze



## Kellerskizze



## Objektbeschreibung

### Rarität!!!

### Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im schönen, grünen Eichgraben!

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die ländliche Idylle mit herrlichem Garten. Das großzügige Grundstück wird Sie begeistern. Freuen Sie sich auf eine Vielzahl von Möglichkeiten, Ihren persönlichen Traumgarten zu gestalten oder einfach nur die Ruhe und den Blick ins Grüne zu genießen.

Das Haus verfügt über 6 getrennt begehbare Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Familie und Freunde bieten. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die großen Fenster bieten einen wunderbaren Blick ins Grüne, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubern wird.

Die zentrale Öl-Heizung sorgt für wohlige Wärme, selbst an den kältesten Tagen. Die zwei WCs sind besonders praktisch für Familien und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Genießen Sie die Vorzüge einer großzügigen Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können, sei es beim Frühstück mit der Familie, einem geselligen Grillabend oder einfach nur beim Entspannen in der Sonne. Der Garten bietet Ihnen zudem viel Platz für kreative Gartengestaltung, Spielmöglichkeiten für die Kinder oder einfach nur eine grüne Oase der Ruhe.

Die Garage rundet das Angebot perfekt ab und bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder und andere Utensilien.

Die Lage spricht für sich! Eichgraben bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und eine Bäckerei sind bequem erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm.

Nutzen Sie die Chance, dieses traumhafte Einfamilienhaus zu Ihrem Eigen zu machen. Es ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden – ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie viele glückliche Jahre verbringen können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Ihr neues Zuhause in Eichgraben wartet bereits auf Sie!

**Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.