

# CHARMANTES WALDGRUNDSTÜCK IN EICHGRABEN MIT SOMMERHAUS & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



**Objektnummer: 4696**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29  
F +43 1 470 39 55 89

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









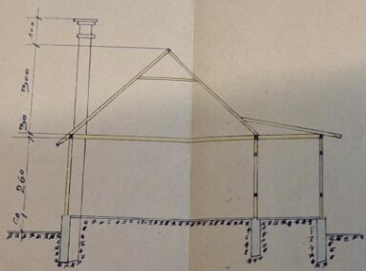


# PLAN EINES LANDHAUSES FÜR HERRN STANISLAVS SCHEVCH IN DER GEM. EICHGRABEN AUF PARZ. 2175.

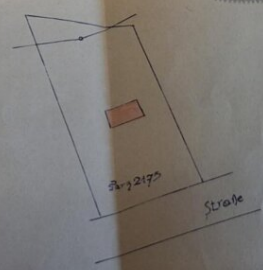
ANSICHT:



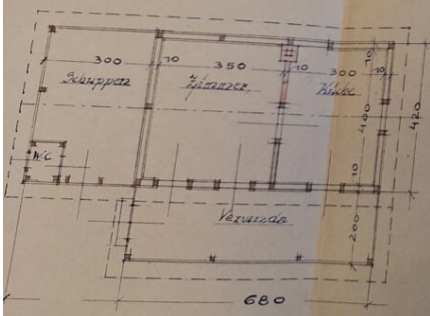
SCHNITT:



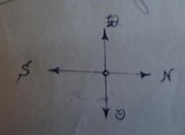
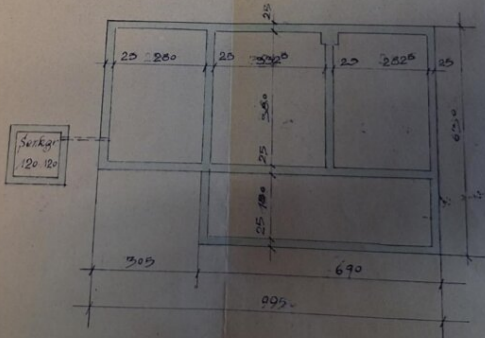
SITUATION 1:720



GRUNDRISS:

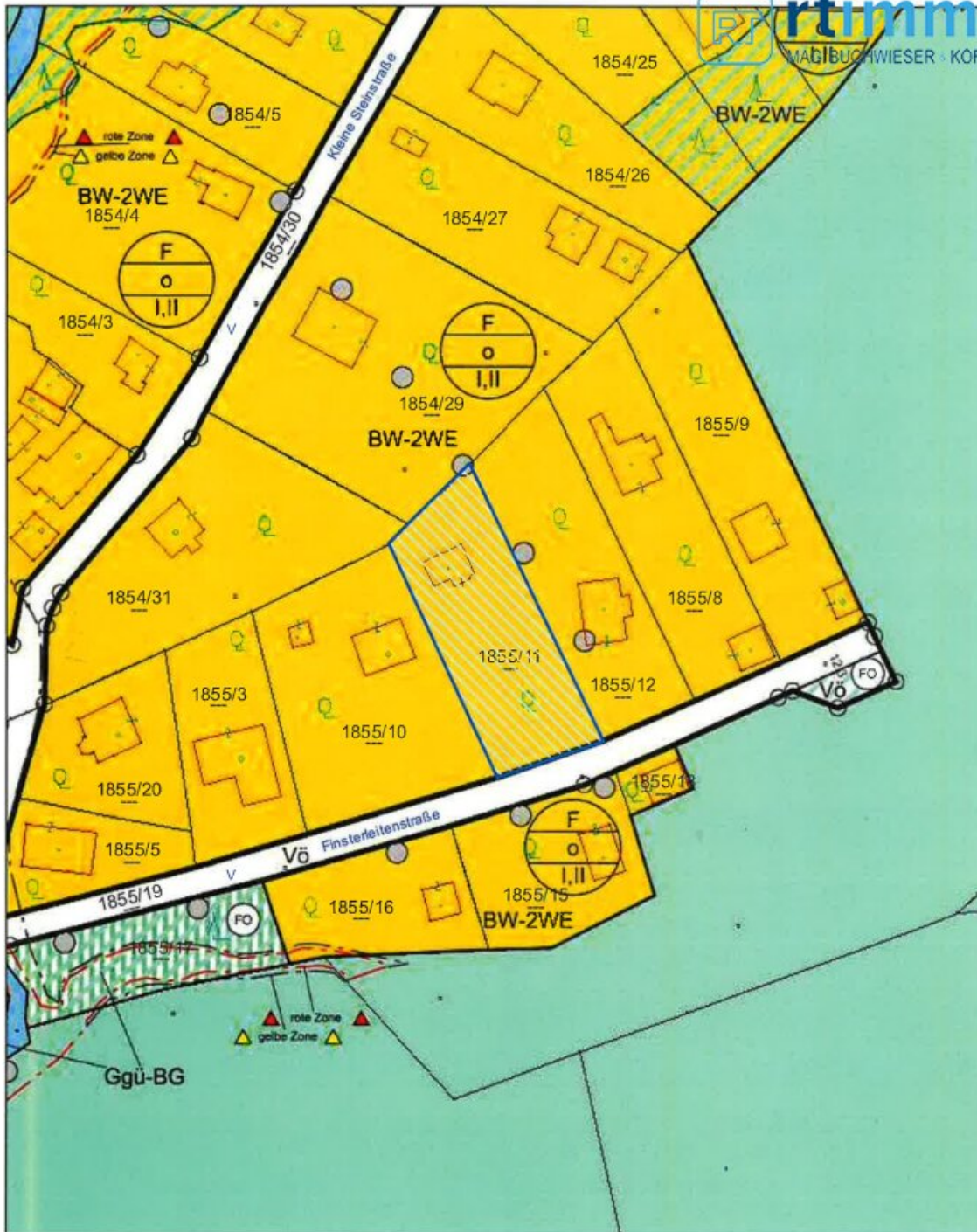


FUNDAMENTE:



STADTBAUMEISTER  
Anton SUCHANEK - Rudolf JAKSCH  
EICHGRABEN N. O.  
*Anton Suchanek* *Rudolf Jaksch*  
*Prinz von Pöhl*  
*Baum-Sachverständiger*

*Genehmigt  
15/6/1911  
Perlat*



**Lageplan**

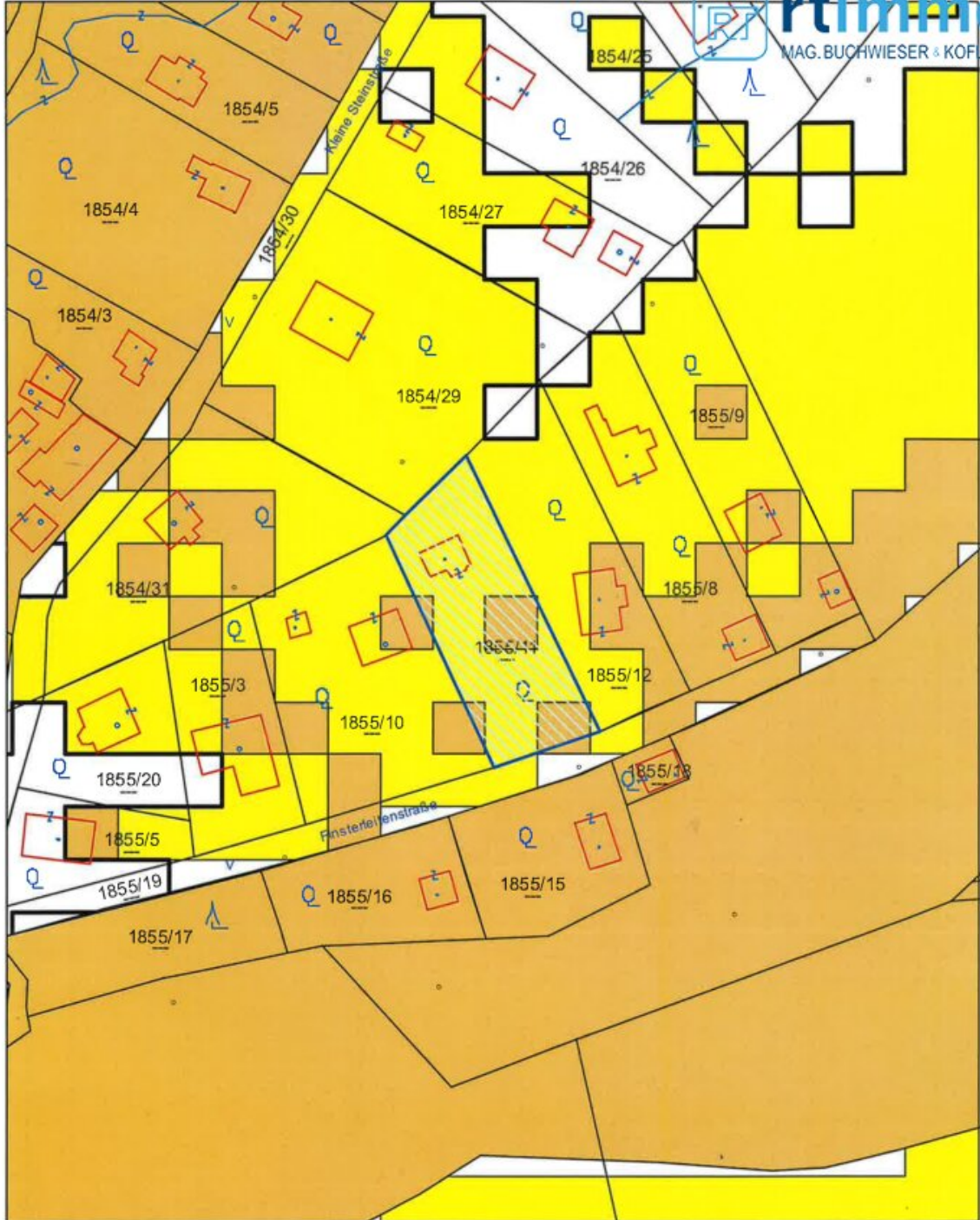
**Marktgemeinde Eichgraben**  
 3032 Eichgraben, Rathausplatz 1  
 Tel: 02773/44600  
 e-Mail: info@eichgraben.at




Plotdatum: 17.03.2026  
 Maßstab (im Original): 1:1.000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Sabine Splegl\_Eichgraben

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





<b>Lageplan</b>	
<b>Marktgemeinde Eichgraben</b> 3032 Eichgraben, Rathausplatz 1 Tel: 02773/44600 e-Mail: info@eichgraben.at	Plotdatum: 17.03.2026 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Sabine Spiegl_Eichgraben
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!	
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS	

## Objektbeschreibung

Willkommen in Eichgraben, Niederösterreich – hier erwartet Sie ein besonderes Grundstück inmitten idyllischer Waldlage, das vielfältige Möglichkeiten für Ihr zukünftiges Zuhause bietet.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein bestehender Altbestand, ein Sommerhaus aus Holz aus 1931. Besonders hervorzuheben ist das attraktive Entwicklungspotenzial: Laut aktueller Widmung besteht die Möglichkeit, bis zu zwei Wohneinheiten zu realisieren.

Mit einem Kaufpreis von 329.000,00 € bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein Grundstück in ruhiger und naturnaher Umgebung zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und viele Sonnenstunden – ideal für großzügige Freiflächen, Terrassen oder Gartenbereiche.

Das Grundstück eignet sich perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Bauherren, die sich den Traum vom Eigenheim im Grünen erfüllen möchten. Die Kombination aus Ruhe, Natur und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Auch infrastrukturell ist die Lage sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt und Schule sind ebenfalls schnell erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Chance und verwirklichen Sie Ihr persönliches Wohnprojekt in einer der gefragten Lagen im Wienerwald.

### KOSTEN:

329.000€ Kaufpreis Grundstück

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

**Interesse geweckt?** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Mag. Buchwieser** gerne unter **+43 660 651 38 29** oder **buchwieser@rtimmo.at** zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap