

Eichgraben - 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon im westlichen Wienerwald



Objektnummer: 5058

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Huttenstraße 23a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	1.135,42 €
Kaltmiete (netto)	1.135,42 €
Kaltmiete	1.135,42 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner

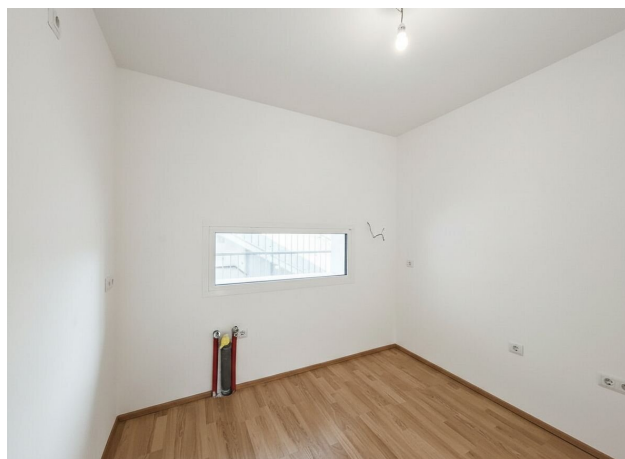
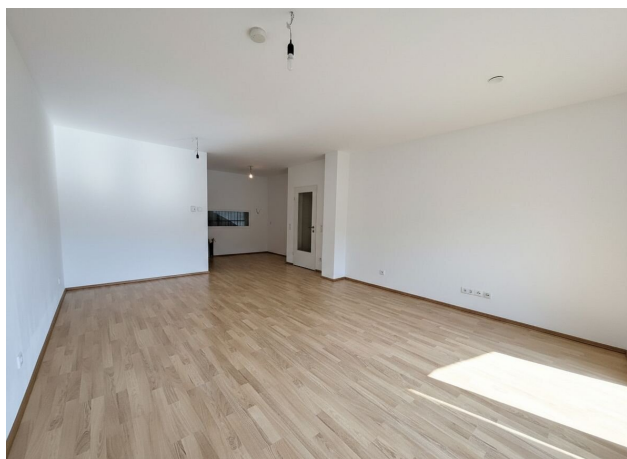
Daniela Weber

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T 019823601 644
H 0676/3522170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















WOHNHAUSANLAGE IN 3032 EICHGRABEN HUTTENSTRASSE 23a

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. | Davidgasse 48 | A-1100 Wien | niederösterreich@hoe.at | www.hoe.at

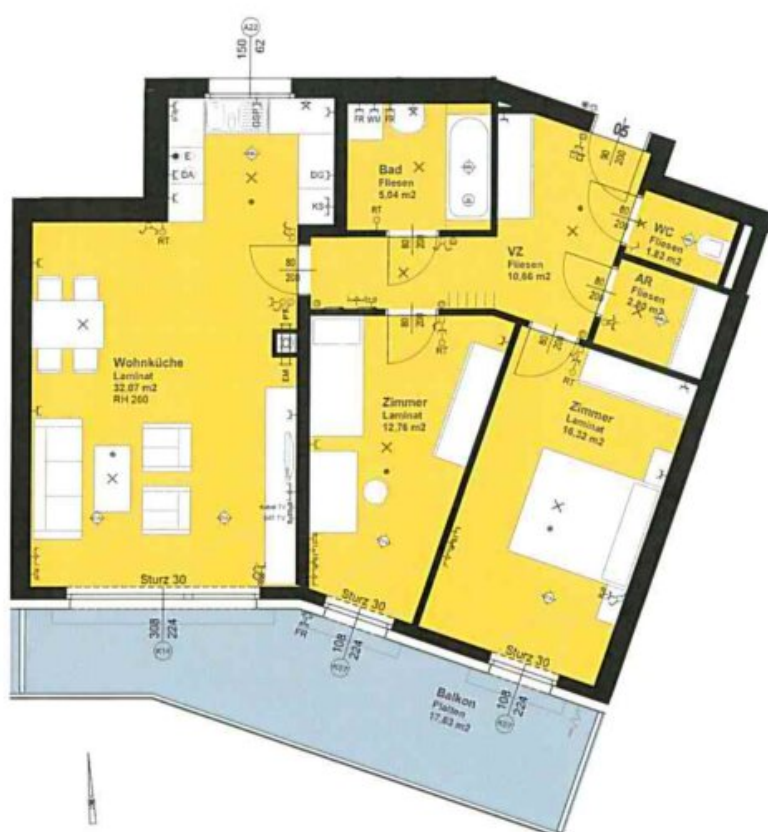
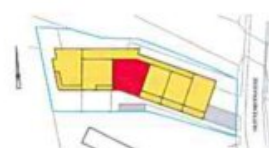
**HEIMAT
ÖSTERREICH**

VERKAUFSPLAN

DATUM 12. SEP. 2012
PLANNR 028VK1-11

ÜBERSICHT
M 1:2500

SITUATION M=1:2000



LEGENDE

- RAUMHÖHE
- PARAPETHHÖHE
- EINMÜNDUNG
- DECKENLICHTAUSLASS
- WANDLICHTAUSLASS
- LEUCHE
- TASTER
- AUSSCHALTER
- AUSSCHALTER m.
- KONTROLLAMPE
- WECHSELSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- STECKDOSE 1-FACH
- STECKDOSE 2-FACH
- VERTEILER
- BRANDMELDER AUSSEN
- BRAND-WÄRMEMELDER
- LEERDOSE
- DATENDOSE 2-FACH
- ANTENNENSTECKDOSE
- TELEFONSTECKDOSE
- INNENSPECHSTELLE
- TEMPERATURFÜHLER
- RAUMTHERMOSTAT
- WASCHMASCHINE
- FEUCHTRAUM
- AUSSENFÜHLER
- DUNSTABZUG
- DAMPFGARER
- KÜHLSCHRANK
- GESCHIRRSPÜLER
- E-HERD
- ERDUNG
- KONTR.WOHNRAUMLÜ.



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten.

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Die Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

Top 05 OBERGESCHOSS 1

WOHNNUTZFL.:	81,47 m ²
EINL.RAUM:	2,32 m ²
BALKON:	17,63 m ²
GARTEN:	
STELLPLATZ:	1

Objektbeschreibung

Willkommen in Eichgraben!

Diese rund **81 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im ersten Stock und bietet einen großzügigen **Balkon mit ca. 17,63 m²**.

Von der geräumigen Wohnküche gelangt man direkt auf den Balkon – ideal, um zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Der offene Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.

Beide Schlafzimmer verfügen ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt ein aufgeräumtes Wohngefühl.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer gemütlichen Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest. In den Wohnräumen sorgen hochwertige Parkettböden für eine angenehme Atmosphäre. Eine Kabel- und Sat-Anlage ist vorhanden.

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch ein Kellerabteil sowie einen Carport- und Autoabstellplatz, die bereits in der Miete inkludiert sind. Die **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt für ein angenehmes Raumklima. Das Haus ist mit einer **Solaranlage** sowie einer **Sole-Wasser-Wärmepumpe** ausgestattet.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Kindergarten, Schulen, Bank, Arzt, Apotheke und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an die Westbahn und die Westautobahn ist die Wohnung sowohl öffentlich als auch mit dem Auto gut erreichbar.

Zahlreiche Wander-, Rad- und Mountainbikewege führen direkt in die Natur des **Wienerwalds**. Im Sommer bietet das Wienerwaldbad mit seinen vielen Attraktionen Abkühlung und Freizeitspaß für Groß und Klein.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 10.06.2024 beträgt der **Heizwärmebedarf 36,6 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,56** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt 26.841,45** und die monatliche Miete beläuft sich auf **1.135,42 € inkl. BK und Ust**.

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://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <600m

Apotheke <550m

Klinik <8.625m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <425m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <875m

Sonstige

Bank <575m

Geldautomat <600m

Post <675m

Polizei <5.350m

Verkehr

Bus <175m

Autobahnanschluss <2.550m

Bahnhof <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap