

**Realisieren Sie Ihren Wohntraum - Moderne
Doppelhaushälfte in Grünruhelage**



Objektnummer: 7464/291

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,30 m ²
Garten:	84,00 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Michael Böhm

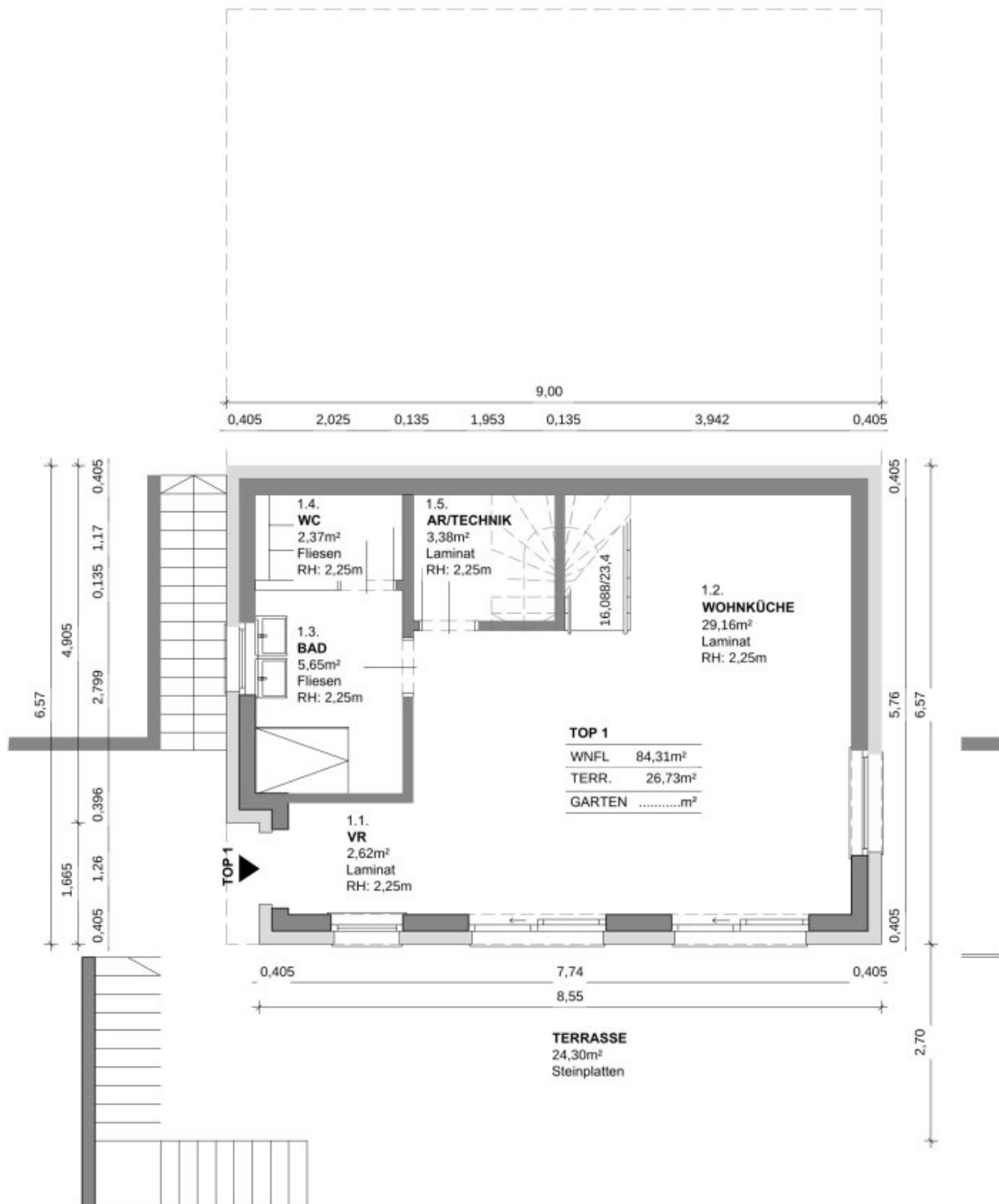
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien

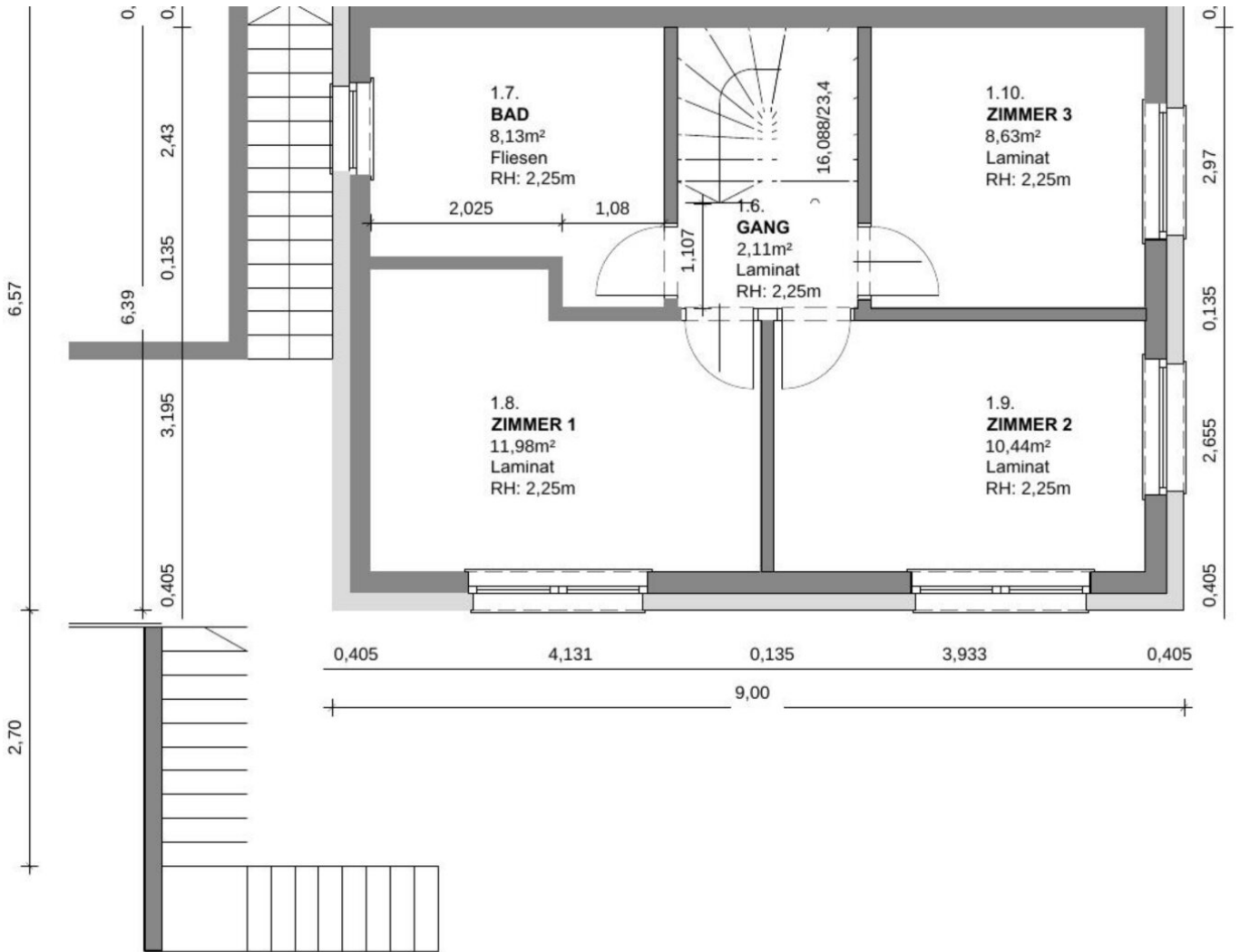
H +43 676 612 56 87

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



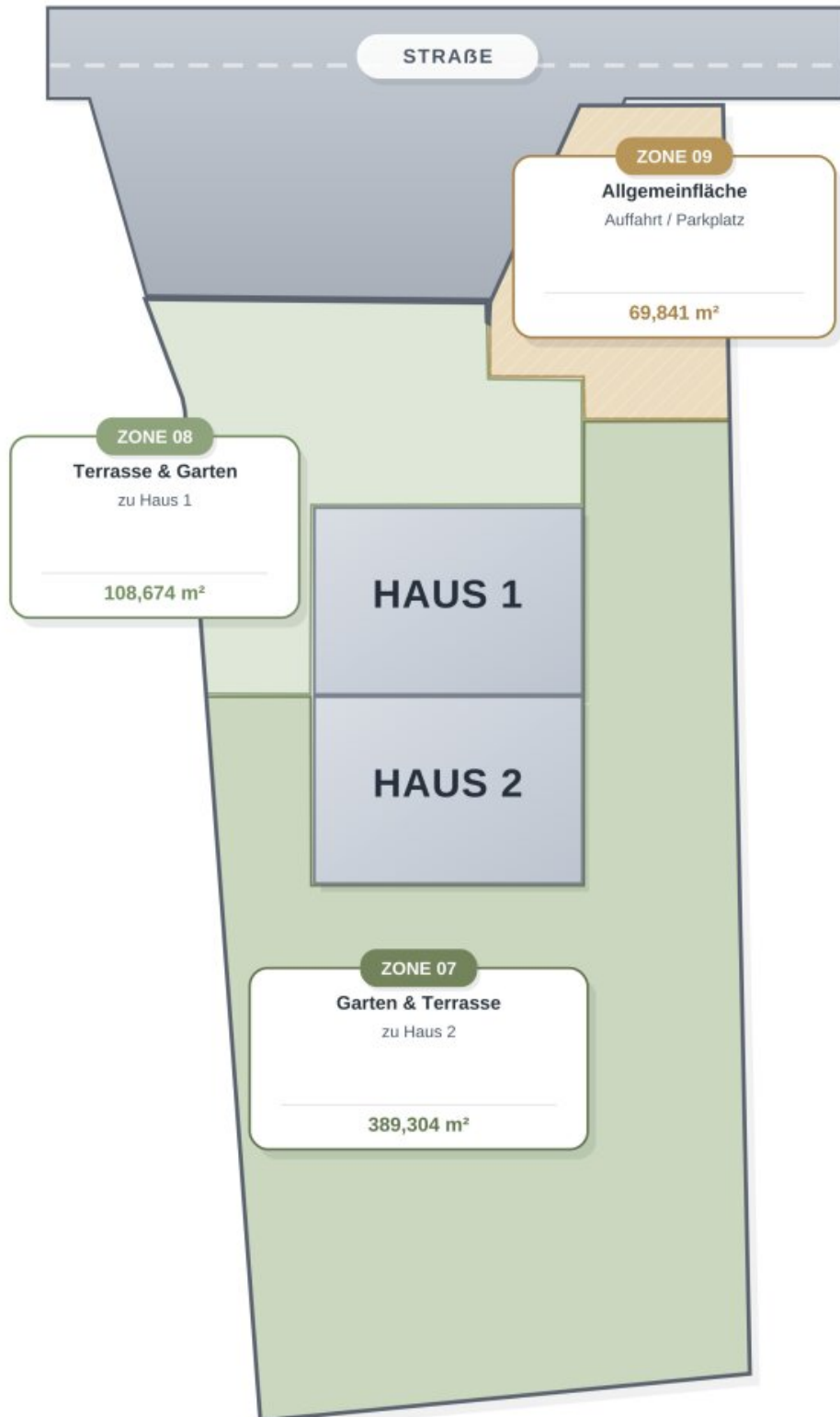
ERDGESCHOSS





Lageplan

Schematische Darstellung der Flächenzuordnung



Hinweis: Darstellung gemäß Entwurfsstand, nicht maßstabsgetreu.

Objektbeschreibung

In Grünruhelage in einer Sackgasse direkt an Wiesen und Wälder grenzend entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit intelligenter Raumplanung. Die Realisierung umfasst ein **Doppelhaus mit Terrassen, Gärten und Stellplätzen**. Das Haus bietet neben der **geräumigen Wohnküche über eine Terrasse mit herrlicher Aussicht sowie noch 3 weitere Zimmer** im Obergeschoss. Die Ausführung erfolgt in ökologischer Holz-Massiv Bauweise. Sie haben die Möglichkeit bei der **Gestaltung und Raumaufteilung Ihre eigenen Wünsche einzubringen** und Ihr Eigenheim somit ganz auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung** auf allen Ebenen schont die Umwelt, sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Bauweise:

In ökologisch, nachhaltiger Holz-Massivbauweise finden Sie ein angenehmes Raumklima nach modernsten Qualitätsstandards vor. Massivholzbauweise oder CLT (Cross-laminate timber) - robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine ausgezeichnete Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine **perfekte Grundlage für energieeffizientes Wohnen** dar.

Die Errichtung wird durch ein **österreichisches Traditionsunternehmen durchgeführt, welches mehr als 25 Jahre Erfahrung** im Bereich des Holz-Massivbaus hat und höchste Ansprüche an eine erstklassige Ausführung stellt. Das verarbeitete Holz kommt fast ausschließlich aus dem Waldviertel in Niederösterreich.

Bei Interesse senden wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Objekts. Auf Wunsch kann ein Termin zur Besichtigung eines Musterhauses vereinbart werden.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich die helle und geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, sowie ein voll ausgestattetes Bad mit Dusche. Optional kann auch der Wohn- und Küchenbereich erweitert werden oder ein Arbeitszimmer daraus entstehen.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer mit ausreichend Platz zum wohnen für die gesamte Familie. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne lässt keine Wünsche offen. Es besteht die Möglichkeit das Bad auch en-suite auszuführen oder eine begehbare Garderobe zurealisieren.

Eine individuelle Anpassung und Gestaltung der Raumaufteilung ist ganz nach ihren Wünschen möglich.

Abwicklung:

Das Projekt wird nach BTVG (Bauvertragsgesetz) abgewickelt wodurch Sie die Sicherheit einer treuhändischen Abwicklung der Zahlung haben.

Highlights:

- Doppelhaushälfte in der beschaulicher Grünruhelage
- hochwertiger und nachhaltige Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
- lokale Ressourcen - Holz aus Niederösterreich
- modernes Raumkonzept - individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen möglich
- sonnige Terrasse in herrlicher Aussichtslage
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien / St.Pölten
- energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
- Vorbereitung Photovoltaikanlage
- elektrische Rollläden auf Wunsch möglich
- schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap