

Beverly Hills von Eichgraben



KI-bearbeitet

Objektnummer: 6756

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	251,00 m ²
Nutzfläche:	419,00 m ²
Zimmer:	5
Keller:	168,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

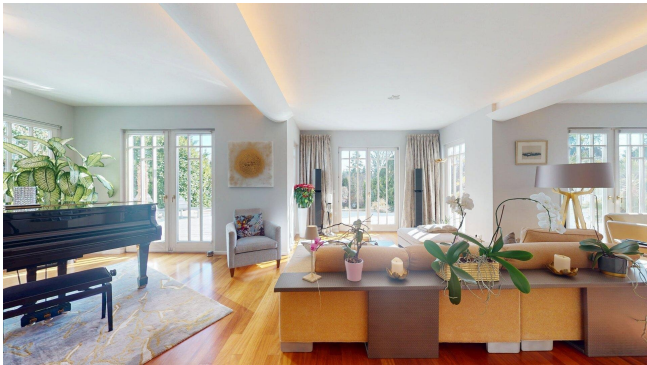
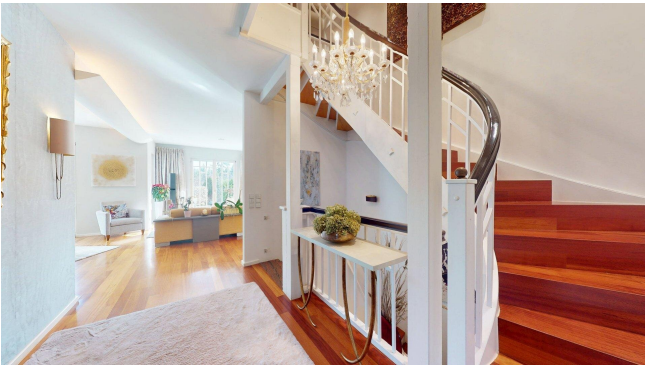


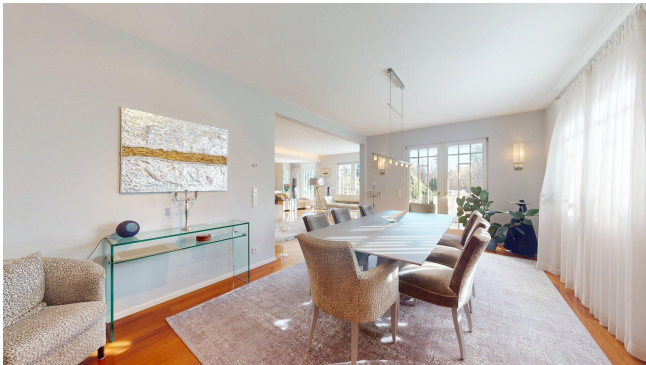
Manuel Plachner

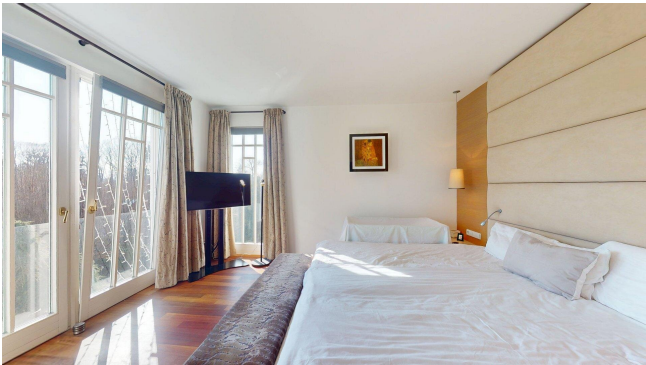
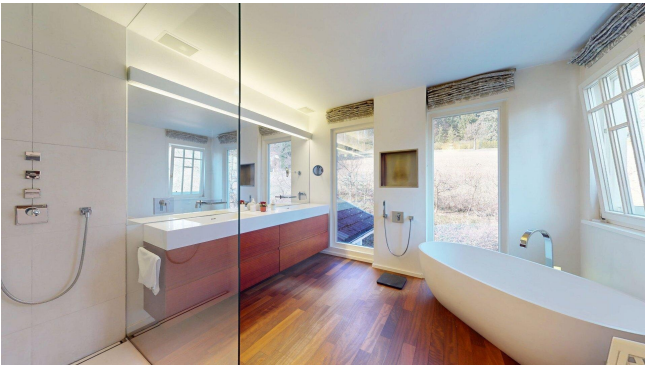
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

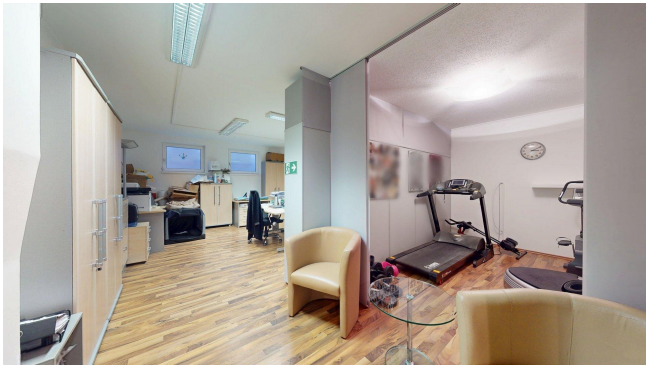
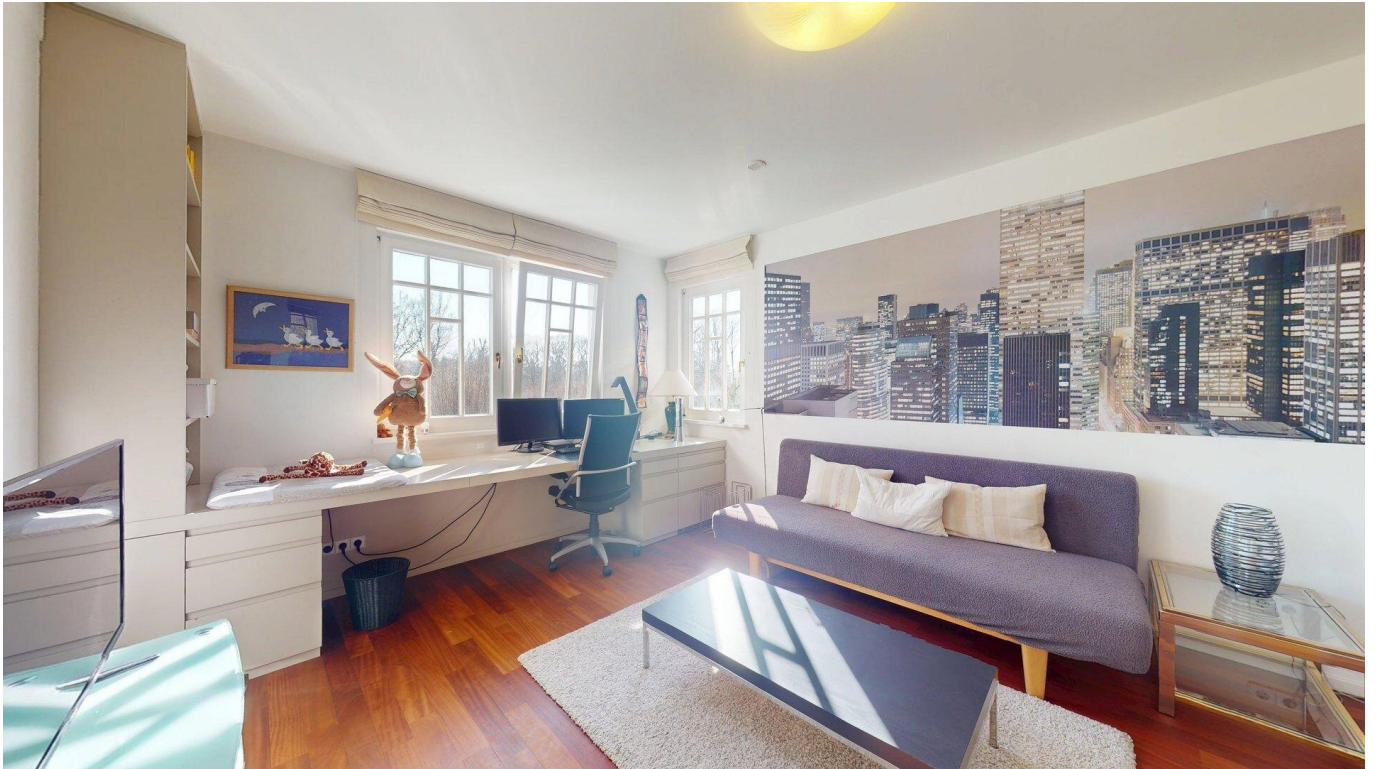
T +43 1 409 84 00
H +43 699 12 55 87 28



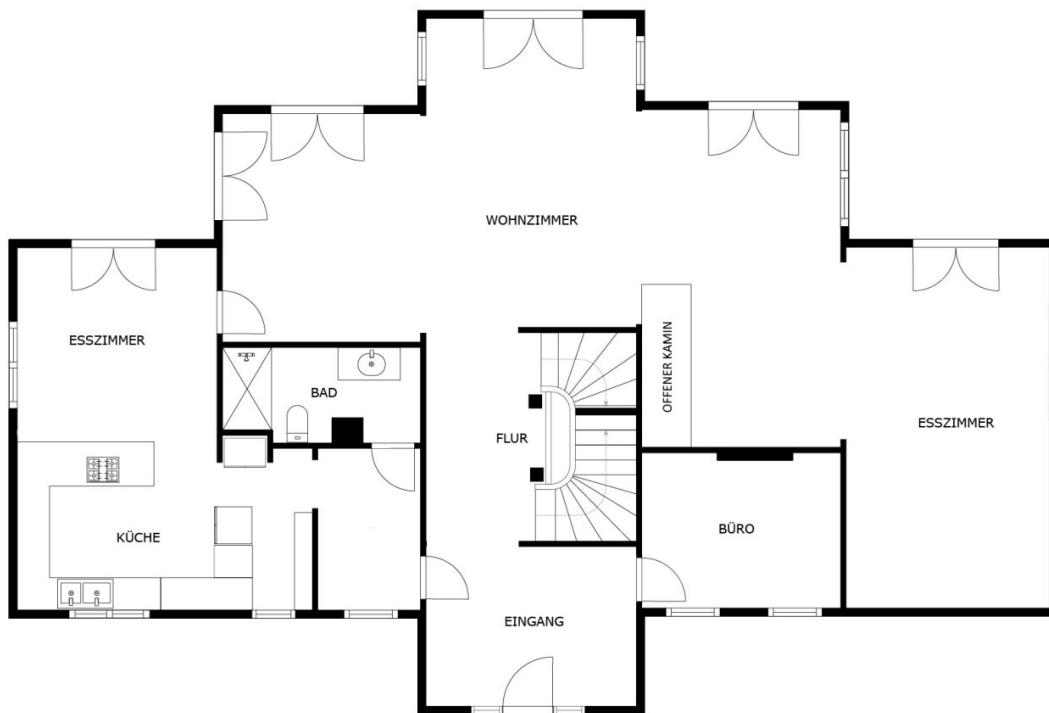




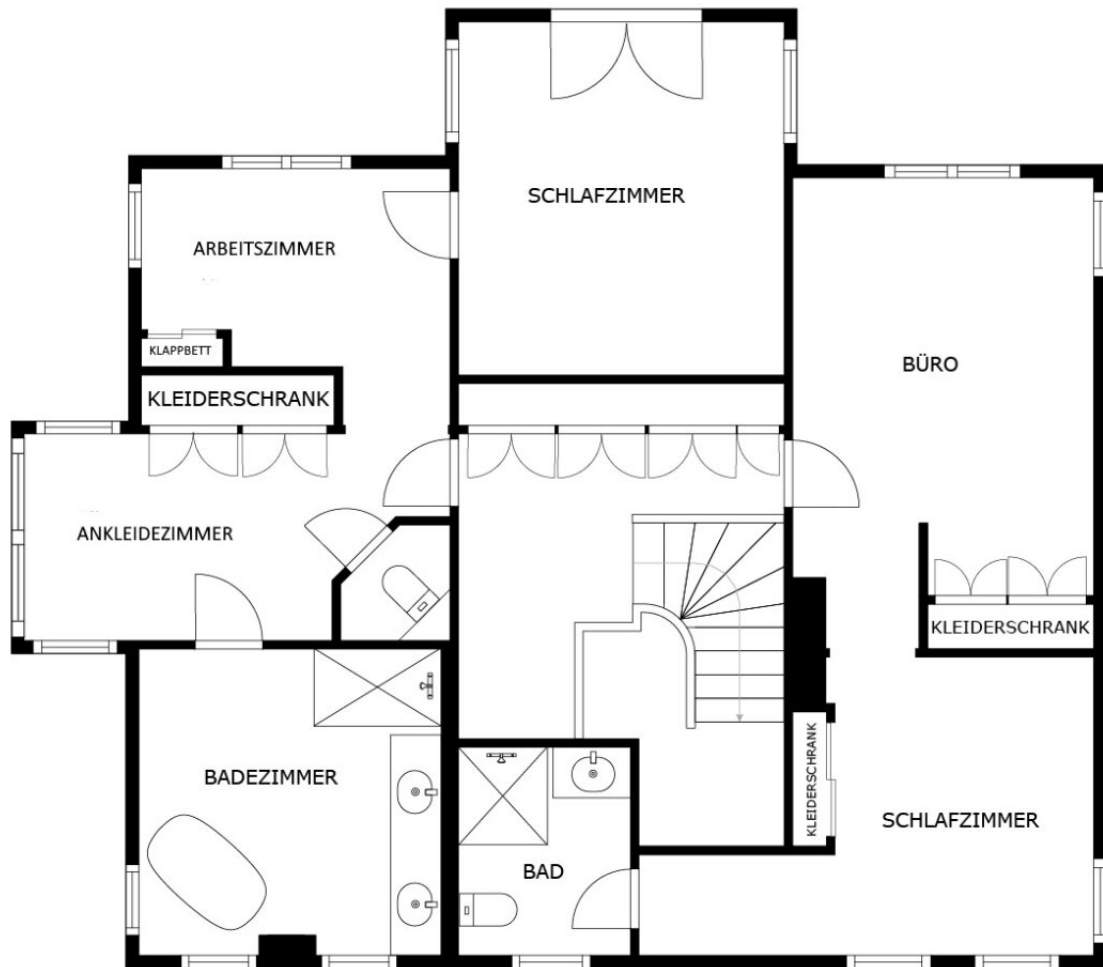




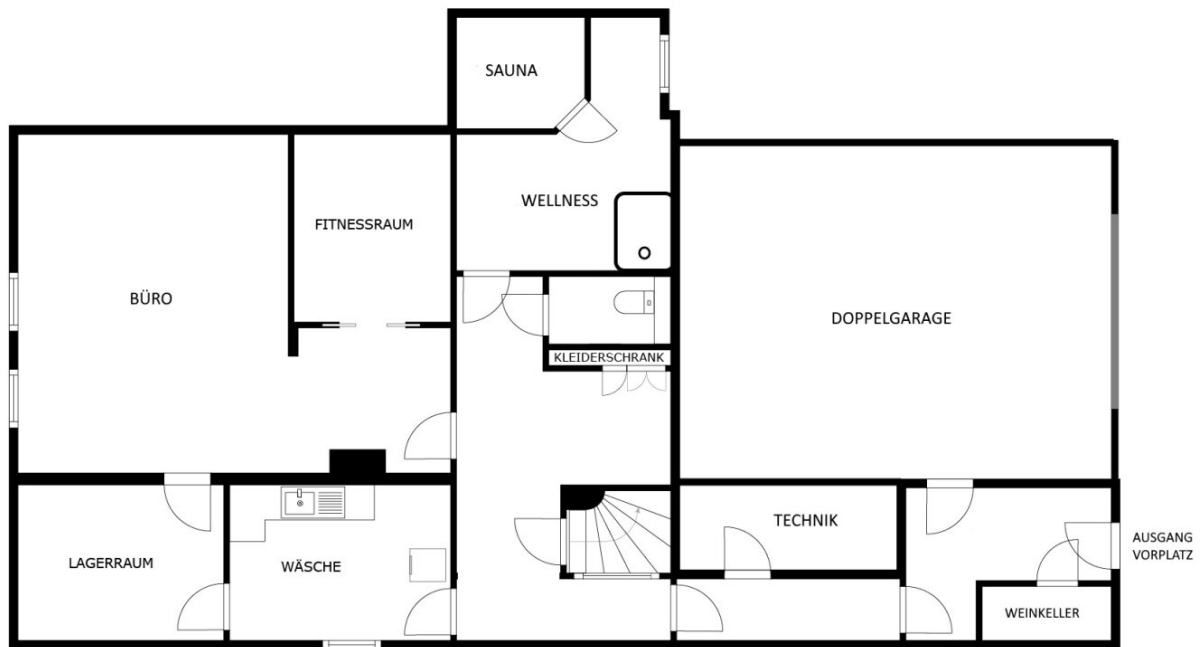




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLER

Objektbeschreibung

Exklusive Einfamilienvilla in Eichgraben in absoluter Ruhelage zu verkaufen

Die hochwertig ausgestattete Villa in Eichgraben bietet ca. **251m² Wohnfläche**, ca. 168m² Keller (inkl. 48m² Doppelgarage), in Summe also ca. **419m² Nutzfläche**, sowie ein großzügiges **Grundstück mit ca. 2.394 m²**. Das Haus befindet sich in **extrem gepflegtem Zustand** und überzeugt durch großzügige Räume, hohe Privatsphäre und ein repräsentatives Wohnumfeld für gehobene Ansprüche.

Besonders hervorzuheben ist die **Beheizung mittels Erdwärme**. Die Villa verbindet damit exklusive Wohnqualität mit energieeffizienter und ökologischer Bauweise. Hochwertige Wohnbereiche, stilvolle Bäder, Einbauküche und Fußbodenheizung unterstreichen den gehobenen Standard.

Die Lage in **Eichgraben** liefert **absolute Ruhe**, viel Grün und gleichzeitig gute Anbindung an **Bahnhof, Bus, Autobahn, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Nahversorgung**. Ideal für Käufer, die eine **exklusive Villa in Niederösterreich**, ein **hochwertiges Familienhaus im Grünen** oder eine **nachhaltig gebaute Luxusimmobilie nahe Wien** suchen.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap