

**Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter
Aussichtslage mit Wald und großem Baugrund in
Eichgraben**



Objektnummer: 1858/10312

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2023
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	219,39 m ²
Nutzfläche:	101,11 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	2.207,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Heizkosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



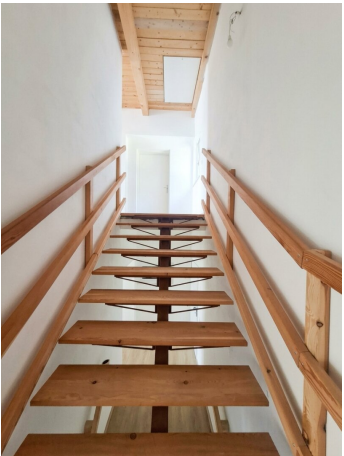
Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung



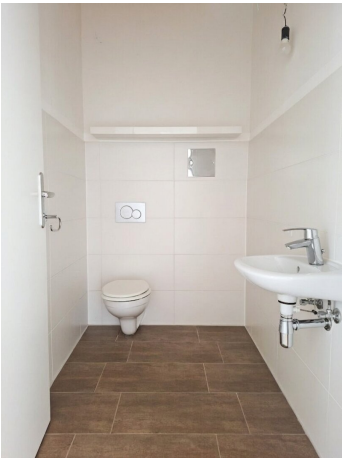








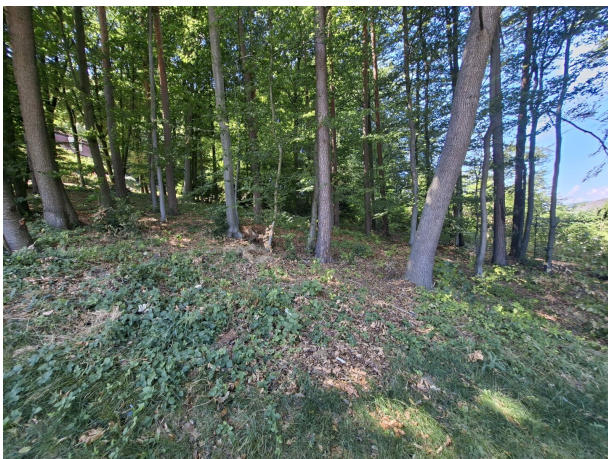


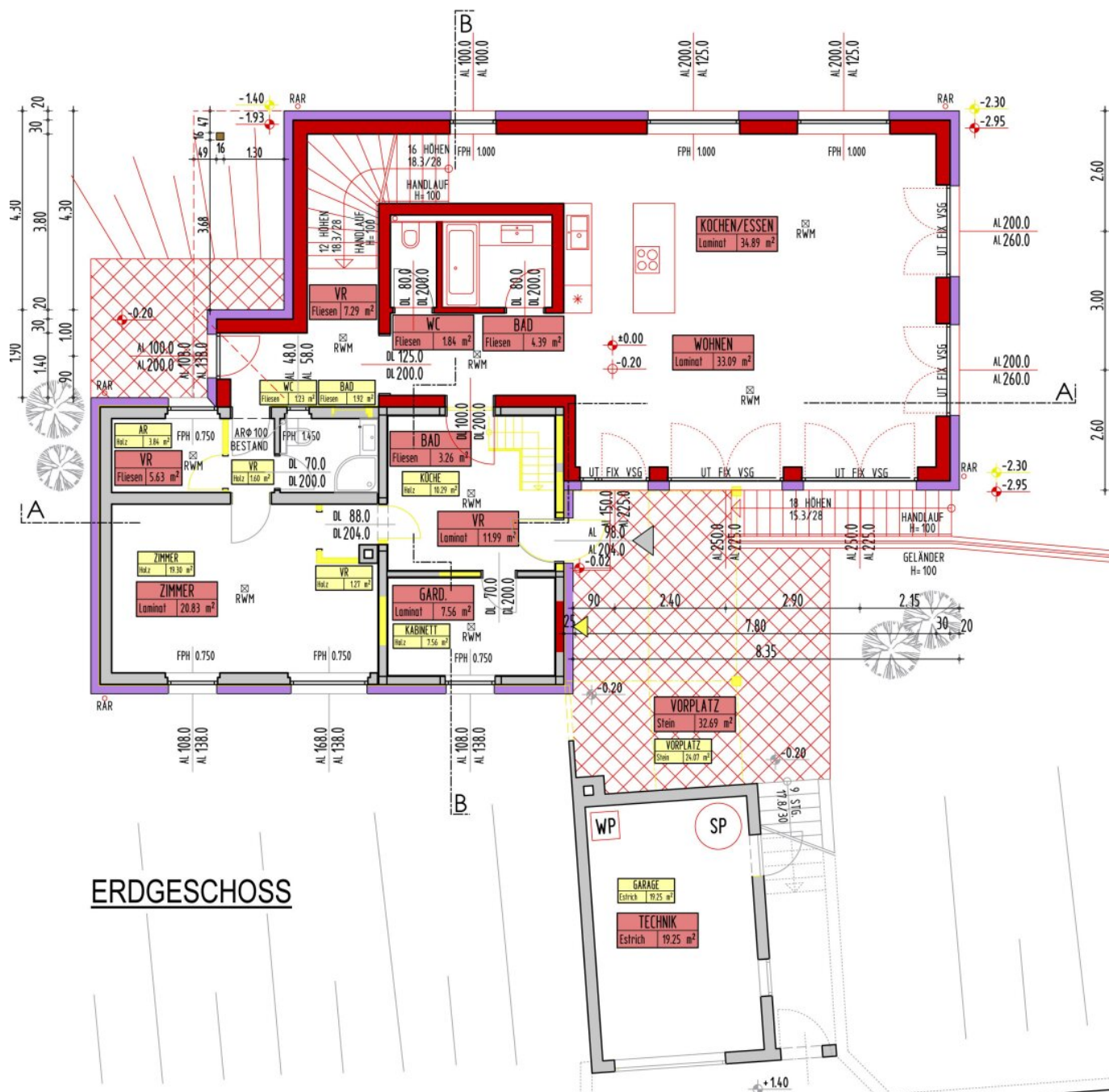


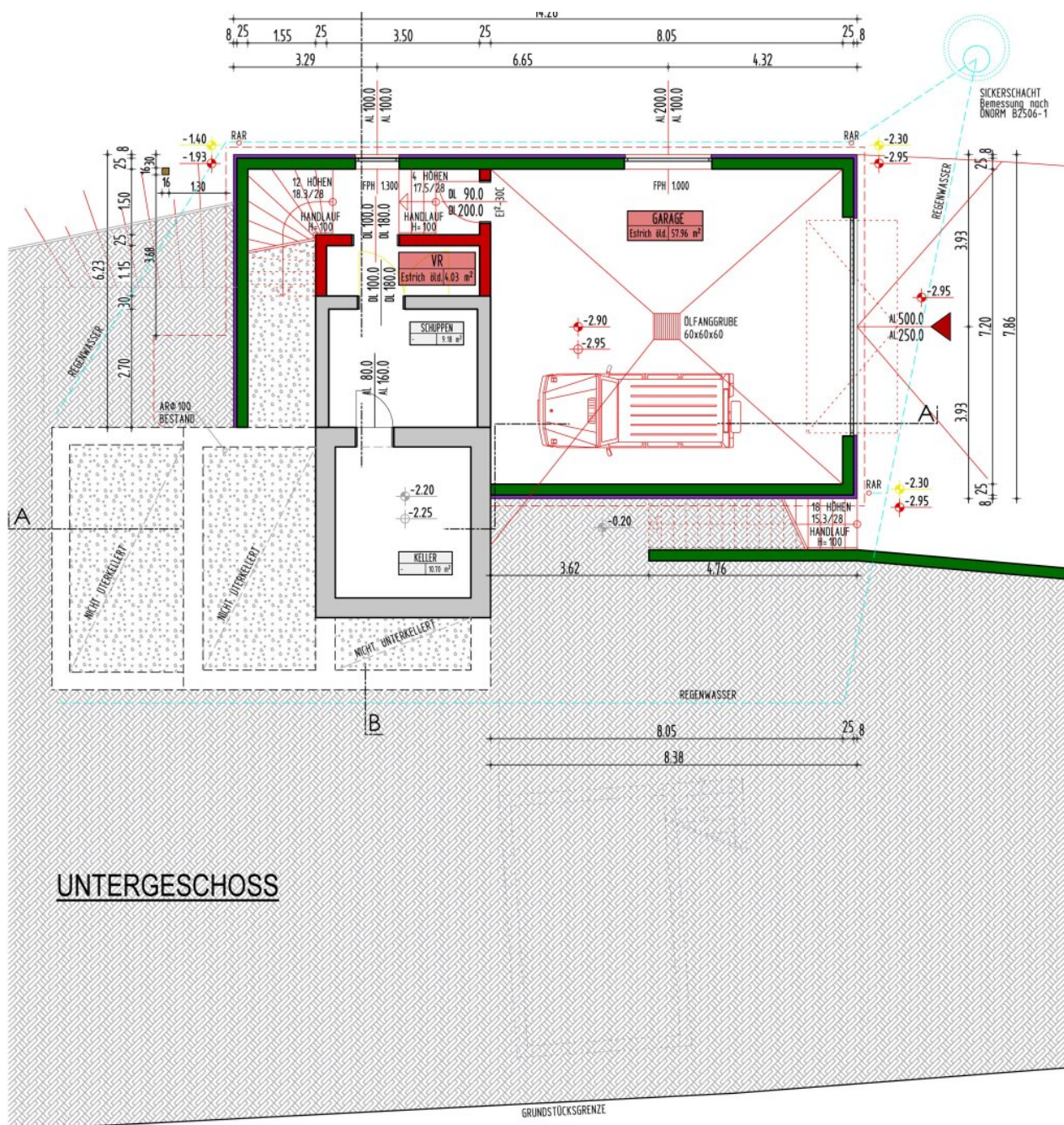








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten und Leben in einer der schönsten Lagen des Wienerwaldes

In erhöhter Aussichtslage von **Eichgraben**, nur 20 Autominuten von Wien entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, hohe Lebensqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Bereits das Grundstück macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität: Auf einer **Gesamtfläche von beeindruckenden 4.238 m²**, bestehend aus **2.637 m² Bauland** und einem direkt angrenzenden **1.601 m² großen Waldgrundstück**, genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Naturverbundenheit und Freiraum. Grundstücke dieser Größenordnung sind in Eichgraben kaum mehr verfügbar und bieten unzählige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die traumhafte Grünruhelage, der unverbaubare Blick ins Grüne sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze machen diese Liegenschaft zu einem ganz besonderen Zuhause.

Architektur

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in den 1960er-Jahren errichtet und in den Jahren 2017 bis 2023 mit viel Liebe zum Detail umfassend modernisiert und erweitert. Im Zuge eines vollständigen Umbaus entstand ein großzügiger, moderner Zubau, der das bestehende Gebäude harmonisch ergänzt. Die Fertigstellung und behördliche Bewilligung erfolgte im Jahr 2023.

Das Ergebnis ist eine gelungene Verbindung aus dem Charakter der ursprünglichen Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Kombination aus klassischer Raumaufteilung und offenem, lichtdurchflutetem Neubau schafft ein einzigartiges Wohngefühl und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Moderne Haustechnik und nachhaltige Energieversorgung

Nicht nur architektonisch, sondern auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. In sämtlichen Wohnräumen sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, die in Kombination mit einer

Photovoltaikanlage eine energieeffiziente und nachhaltige Versorgung des Hauses gewährleistet. Diese zukunftsorientierte Technik reduziert die laufenden Energiekosten, erhöht die Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen und bietet den zukünftigen Eigentümern langfristige Planungssicherheit.

Die großzügige Raumaufteilung wird durch zwei moderne Badezimmer, zwei getrennte WCs sowie einen separaten Wasch- und Hauswirtschaftsraum perfekt ergänzt und erfüllt auch die Ansprüche einer großen Familie oder eines Mehrgenerationenhaushaltes.

Viel Raum für Familie, Beruf und individuelle Lebenskonzepte

Mit einer Wohnfläche von über 219 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für die große Familie, mehrere Generationen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl großzügiges Familienleben als auch die Einrichtung eines Homeoffice, einer Praxis oder eines Ateliers mit separatem Bereich.

Ebenso bietet die Immobilie hervorragendes Potenzial für einen Umbau zu einem Zweifamilienhaus, wodurch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten oder eine Vermietung einzelner Bereiche realisierbar wären.

Insgesamt stehen 4 getrennt begehbare Schlafzimmer zur Verfügung, die genügend Platz für Familienmitglieder, Gäste oder Arbeitsräume bieten.

Das Herzstück – ein beeindruckender Wohnbereich

Das absolute Highlight der Immobilie ist der rund 70 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten sowie auf die umliegende Natur des Wienerwaldes.

Hier entstehen lichtdurchflutete Wohnräume mit besonderer Atmosphäre – der ideale Mittelpunkt für das Familienleben, gesellige Abende oder entspannte Stunden in stilvollem Ambiente.

Sonnige Terrasse mit herrlichem Ausblick

Ein weiteres Highlight befindet sich im Obergeschoss: Die ca. 34 m² große, ostseitig ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück in der Morgensonne zu beginnen oder den Blick über die grüne Landschaft in absoluter Privatsphäre zu genießen.

Die erhöhte Lage sorgt für eine besonders angenehme Ruhe und ein einzigartiges Wohngefühl.

Ein Gartenparadies mit eigenem Wald

Der außergewöhnlich große Garten begeistert mit altem Baumbestand, Obstbäumen und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob großzügige Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder, Pool, Gemüsegarten oder persönliche Ruheoase – hier bleiben keine Wünsche offen.

Das direkt angrenzende Waldgrundstück erweitert den privaten Lebensraum und verleiht der Liegenschaft ihren ganz besonderen Charakter.

Umfangreiche Nebenflächen

Neben der großzügigen Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer Vielzahl an zusätzlichen Nutzflächen:

- ca. 100 m² Kellergeschoss mit Garage, Lager- und Werkstattraum
- große Garage mit elektrischem Garagentor
- zusätzliches Carport
- Gartenhaus
- großzügige Technik- und Lagerräume

Die umfangreichen Nebenflächen bieten ideale Voraussetzungen für Handwerker, Bastler oder einfach zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Eichgraben zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Wienerwald und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie der Bahnhof mit direkter Bahnverbindung nach Wien befinden sich in angenehmer Entfernung.

Die Nähe zur Bundeshauptstadt macht die Gemeinde besonders attraktiv für Pendler, während die umliegenden Wälder, Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten für höchste Lebensqualität sorgen.

Eckdaten

- Traumhafte Aussichtslage in Eichgraben
- Nur wenige Kilometer von Wien entfernt
- Baujahr ca. 1960er-Jahre
- Komplettumbau und großzügiger Zubau ab 2017
- Fertigstellung und Bewilligung 2023
- Gesamtgrundstück mit 4.238 m²
- 2.637 m² Bauland
- 1.601 m² angrenzender Privatwald
- Über 219 m² Wohnfläche
- Ca. 100 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- 4 Schlafzimmer
- Ca. 70 m² Wohn- und Essbereich
- Ca. 34 m² Terrasse
- 2 Badezimmer

- 2 getrennte WCs
- Separater Wasch- und Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- Großer Garten mit Obstbäumen
- Potenzial als Zweifamilienhaus
- Ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Bebauungsbestimmung:

- Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten
- Bauland 2637 m² - Bebauungsdichte 19,6%
- bebaubare Fläche 510,19 m²
- Teilung des Grundstückes ist möglich, mindestgröße 700 m²
- Ergänzungsabgabe für die Bauklasse II ist bereits entrichtet

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint alles, was anspruchsvolle Käufer heute suchen: ein außergewöhnlich großes Grundstück, eine traumhafte Aussichtslage, moderne und energieeffiziente Haustechnik, großzügige Wohnflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die gelungene Verbindung aus dem Charme des ursprünglichen Hauses und dem hochwertigen Zubau schafft ein Wohnambiente mit besonderem Charakter.

Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Eine Immobilie mit Seltenheitswert – großzügig, nachhaltig und eingebettet in die Natur des Wienerwaldes.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap