

**Zwei Häuser. Ein Rückzugsort. Ihre grüne Oase vor den
Toren Wiens.**



Grundstück

Objektnummer: 1970/329

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	47,00 m ²
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.035,00 m ²
Keller:	47,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 150,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,60
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

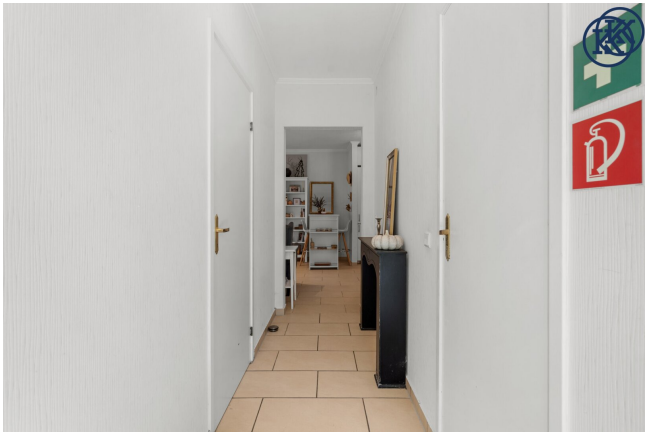
H +43 1 890 98 33

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





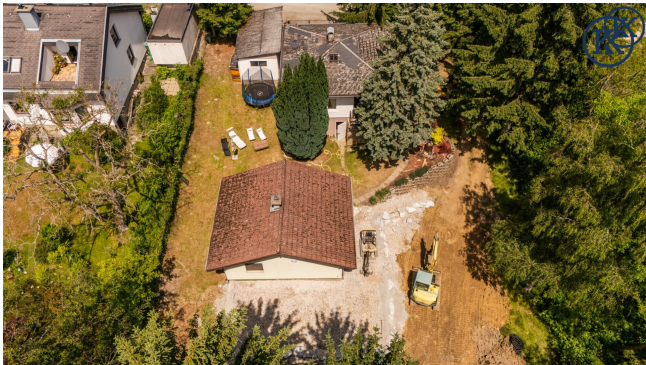





















ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!



**KLASAN &
PARTNER
IMMOBILIEN**



**KLASAN &
PARTNER**

**Kostenlose Bewertung und
Beratung von einer mehrfach
ausgezeichneten Immobilien-
maklerin**

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess zur Seite.



www.klasan-immobilien.at

IHRE VORTEILE

- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle Rundgänge, professionelle Fotos und Videos, wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen Finanzierung.
- + Neuartige Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79



Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

E

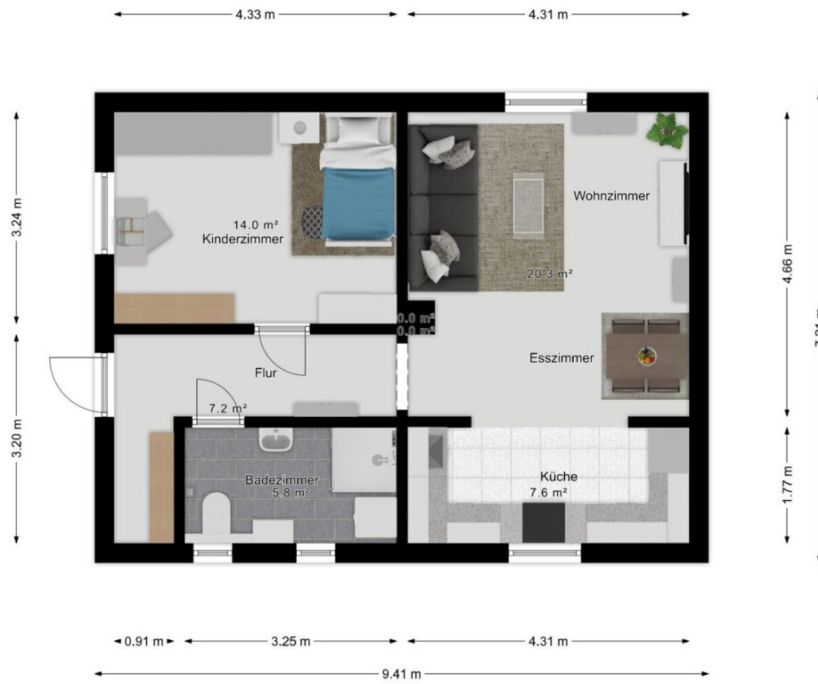
F

G

150,00

2,60









PRÄSENTATION

BEBAUUNGSSTUDIE

14.06.2025

PROJEKT

LILENSTRASSE

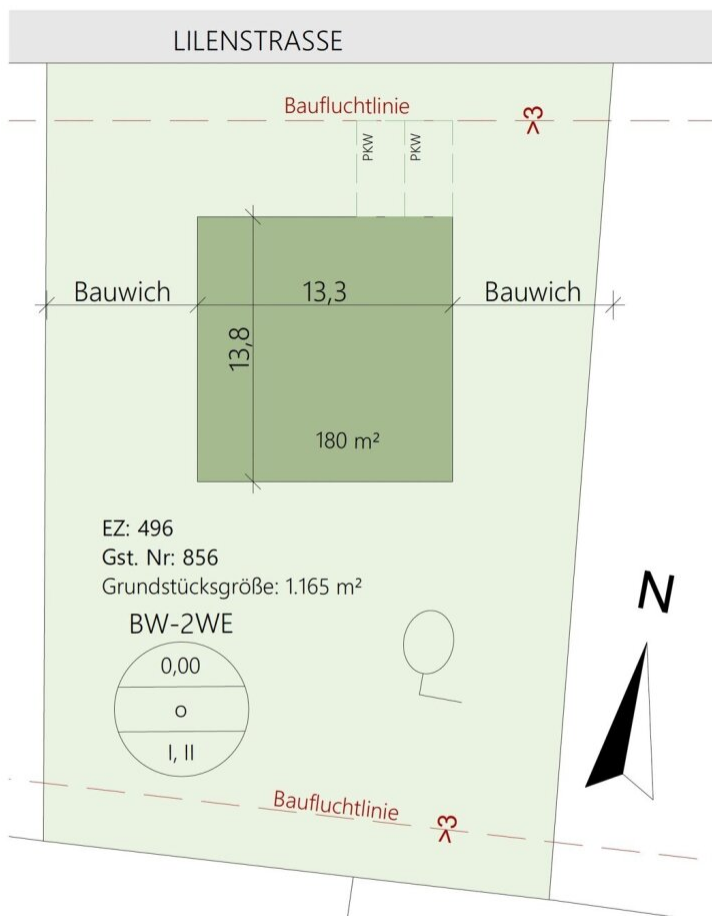
3032 EICHGRABEN

Planausschnitt vom 14.06.2025



Diese Studie basiert auf den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie auf der Annahme, dass der Abbruch der Bestandsgebäude bewilligt wird. Baurechtliche Detailabklärungen mit den zuständigen Behörden wurden nicht durchgeführt. Die Studie wurde von MAVROM Construction GmbH erstellt und ist ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe oder Nutzung ohne ausdrückliche Zustimmung von MAVROM Construction GmbH ist nicht gestattet. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Genehmigung.

PROJEKT LILENSTRASSE 3032 EICHGRABEN	PLANINHALT Allgemein, Auszug aus dem FLW- u. Bebauungsplan	MASSSTAB 1:1000	DATUM 15.06.2025
		PLANÄNDERUNG	



Flächenwidmung:

BW - Wohngebiet

2WE - Bis zur 2 Wohneinheiten möglich



Bebaute Fläche:

0,00 - Bebaute Fläche gemäß den Festlegungen in der Tabelle der textlichen Bebauungsbestimmungen

Für 1.165 m² Bauplatzgröße bis 283,31 m² bebaute Fläche

Gebäudehöhe:

I, II ... Bauklasse bis 8m GH möglich

Bauweise:

o - Offene Bauweise

Gebäudeabstände:

- Hauptgebäude innerhalb der Baufluchtlinien

- Bauwich (mindestens 3m, bzw. GH/2)

Nebengebäude:

Bis max. 100m² (GH max 3m; wird zur erlaubten bebauten Fläche dazugerechnet)

Brutto Nutzfläche, Hauptgebäude (Einfamilienhaus)

EG, 1.OG und 1.DG

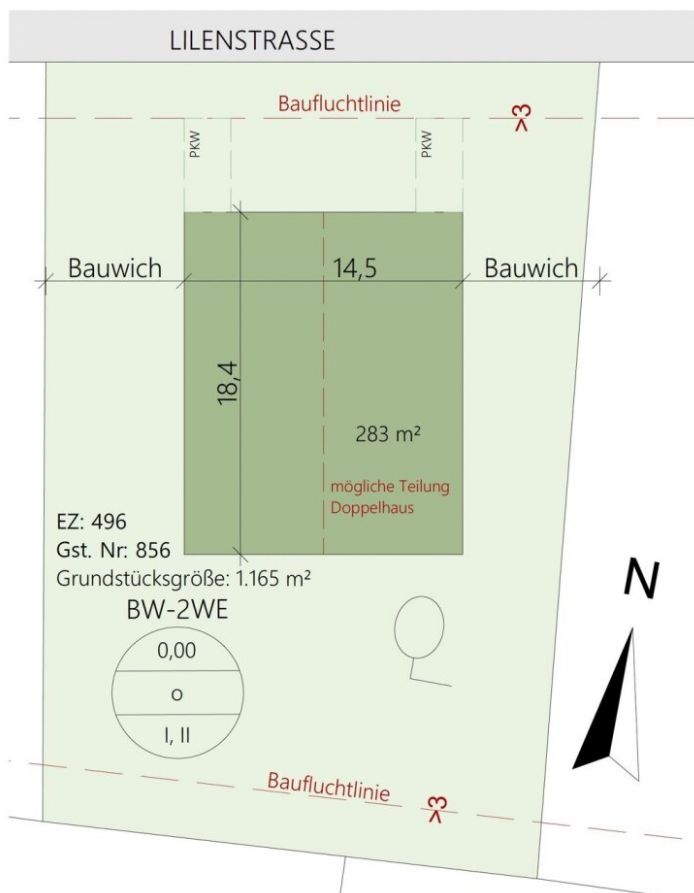
3 x 180,0 m² = 540,0 m² brutto Nutzfläche

+ Kellergeschoß über 180,0 m² möglich

Weitere Informationen siehe:

Textl. Bebauungsbestimmungen Bebauungsplan Eichgraben (7. Änderung)

PROJEKT LILENSTRASSE 3032 EICHGRABEN	PLANINHALT Variante Einzelhaus 180 m ²	MASSSTAB 1: 200	DATUM 15.06.2025
		PLANÄNDERUNG	



PROJEKT LILLENSTRASSE 3032 EICHGRABEN	PLANINHALT Variante Doppelhaus	MASSSTAB 1: 200	DATUM 15.06.2025
		PLANÄNDERUNG	

Flächenwidmung:

BW - Wohngebiet

2WE - Bis zur 2 Wohneinheiten möglich



Bebaute Fläche:

0,00 - Bebaute Fläche gemäß den Festlegungen in der Tabelle der textlichen Bebauungsbestimmungen

Für 1.165 m² Bauplatzgröße bis 283,31 m² bebaute Fläche

Gebäudehöhe:

I, II ... Bauklasse bis 8m GH möglich

Bauweise:

o - Offene Bauweise

Gebäudeabstände:

- Hautgebäude innerhalb der Baufluchtlinien

- Bauwich (mindestens 3m, bzw. GH/2)

Nebengebäude:

Bis max. 100m² (GH max 3m; wird zur erlaubten bebauten Fläche dazugerechnet)

Brutto Nutzfläche, Hauptgebäude (Doppelhaus)

EG, 1.OG und 1.DG

3 x 283,31 m² = 849,93 m² brutto Nutzfläche

+ Kellergeschoß über 283,31 m² möglich

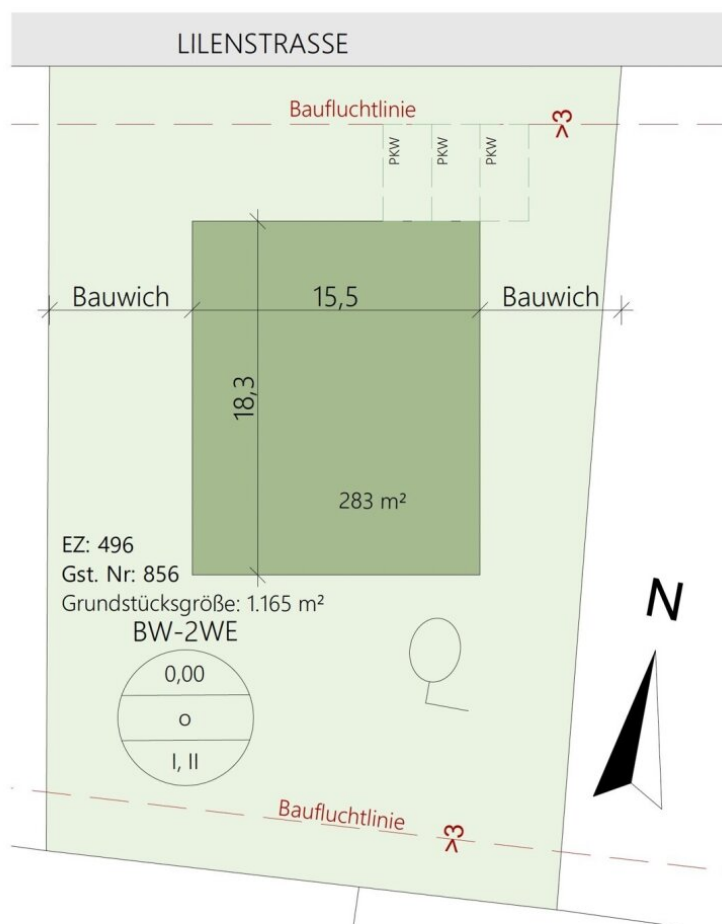
je Haushälfte:

3 x 141,66 m² = 424,97 m² brutto Nutzfläche

+ Kellergeschoß 141,66 m²

Weitere Informationen siehe:

Textl. Bebauungsbestimmungen Bebauungsplan Eichgraben (7. Änderung)



Flächenwidmung:

BW - Wohngebiet

2WE - Bis zur 2 Wohneinheiten möglich

Bebaute Fläche:

0,00 - Bebaute Fläche gemäß den Festlegungen in der Tabelle der textlichen Bebauungsbestimmungen

Für 1.165 m² Bauplatzgröße bis 283,31 m² bebaute Fläche

Gebäudehöhe:

I, II ... Bauklasse bis 8m GH möglich

Bauweise:

o - Offene Bauweise

Gebäudeabstände:

- Hautgebäude innerhalb der Baufluchtlinien

- Bauwich (mindestens 3m, bzw. GH/2)

Nebengebäude:

Bis max. 100m² (GH max 3m; wird zur erlaubten bebauten Fläche dazugerechnet)

Brutto Nutzfläche, Hauptgebäude (Einfamilienhaus)

EG, 1.OG und 1.DG

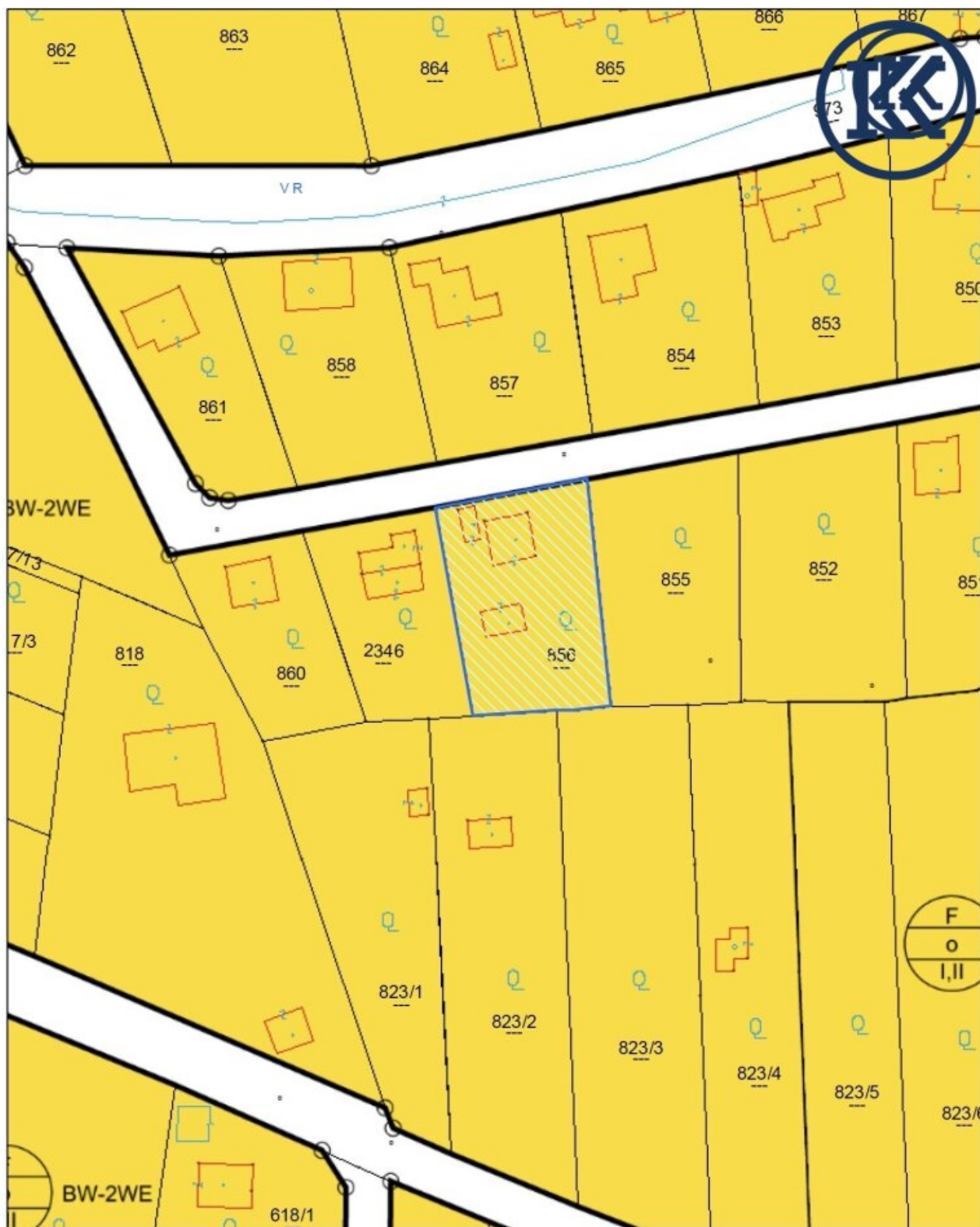
3 x 283,31 m² = 849,93 m² brutto Nutzfläche

+ Kellergeschoß über 283,31 m² möglich

Weitere Informationen siehe:

Textl. Bebauungsbestimmungen Bebauungsplan Eichgraben (7. Änderung)

PROJEKT LILENSTRASSE 3032 EICHGRABEN	PLANINHALT Variante Einzelhaus 268 m²	MASSSTAB 1: 200	DATUM 15.06.2025
		PLANÄNDERUNG	



Lageplan

Marktgemeinde Eichgraben

3032 Eichgraben, Rathausplatz 1

Tel: 02773/44600

e-Mail: info@eichgraben.at



Plotdatum: 25.03.2025

Maßstab (im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

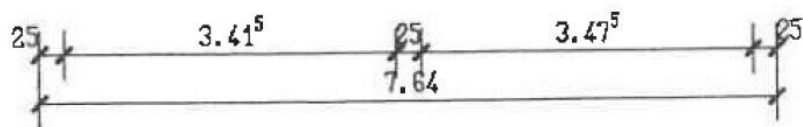
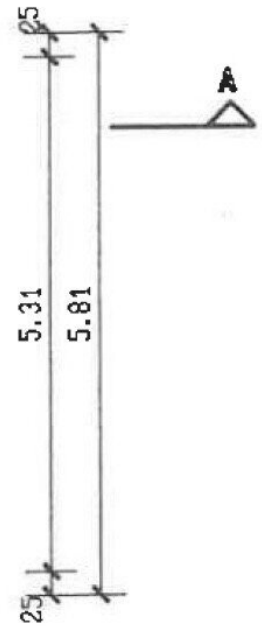
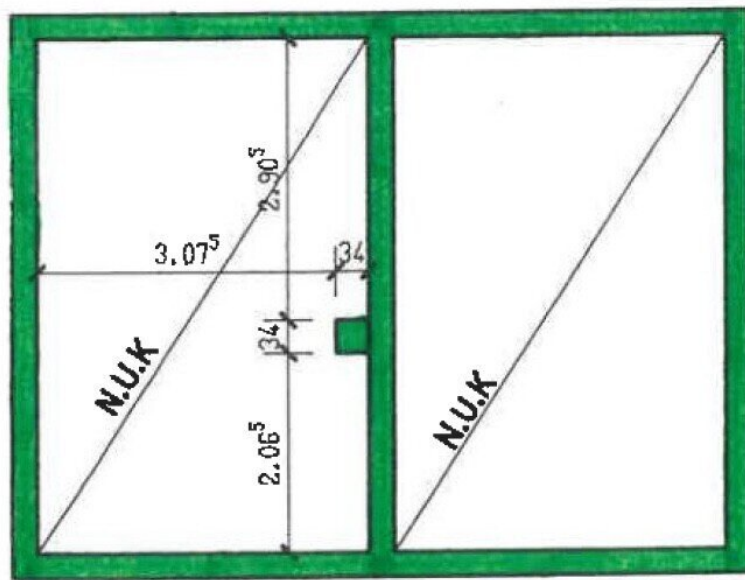
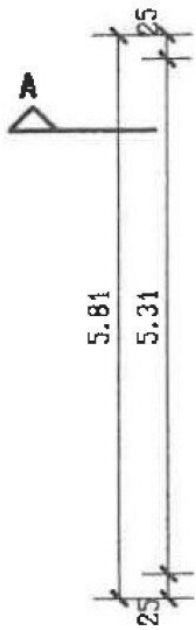
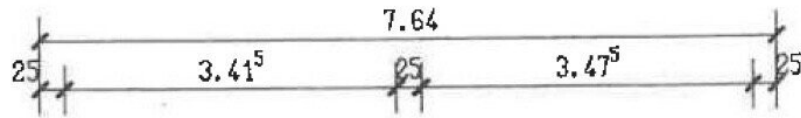
Birgit Rudolf_Eichgraben

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

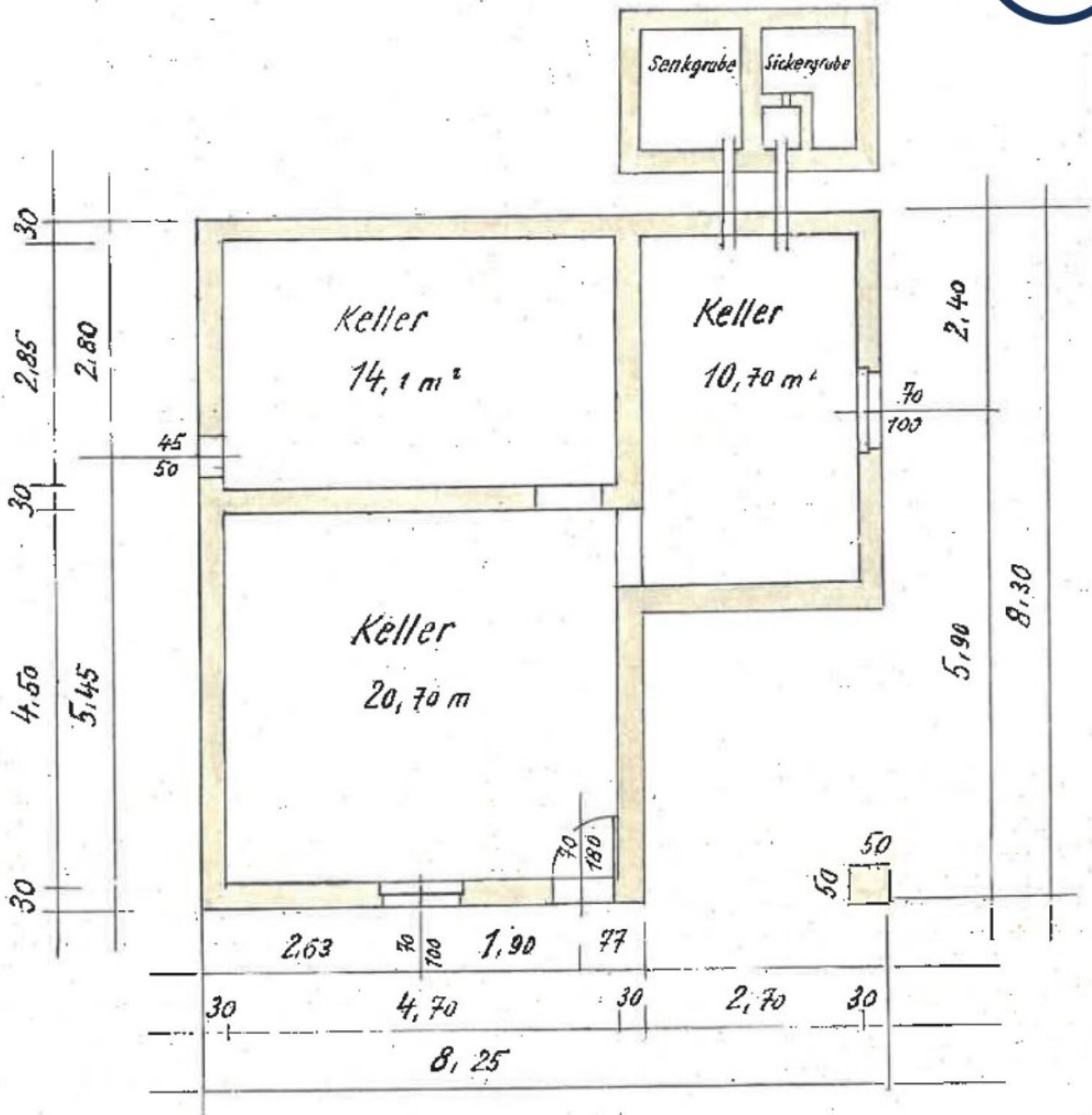
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

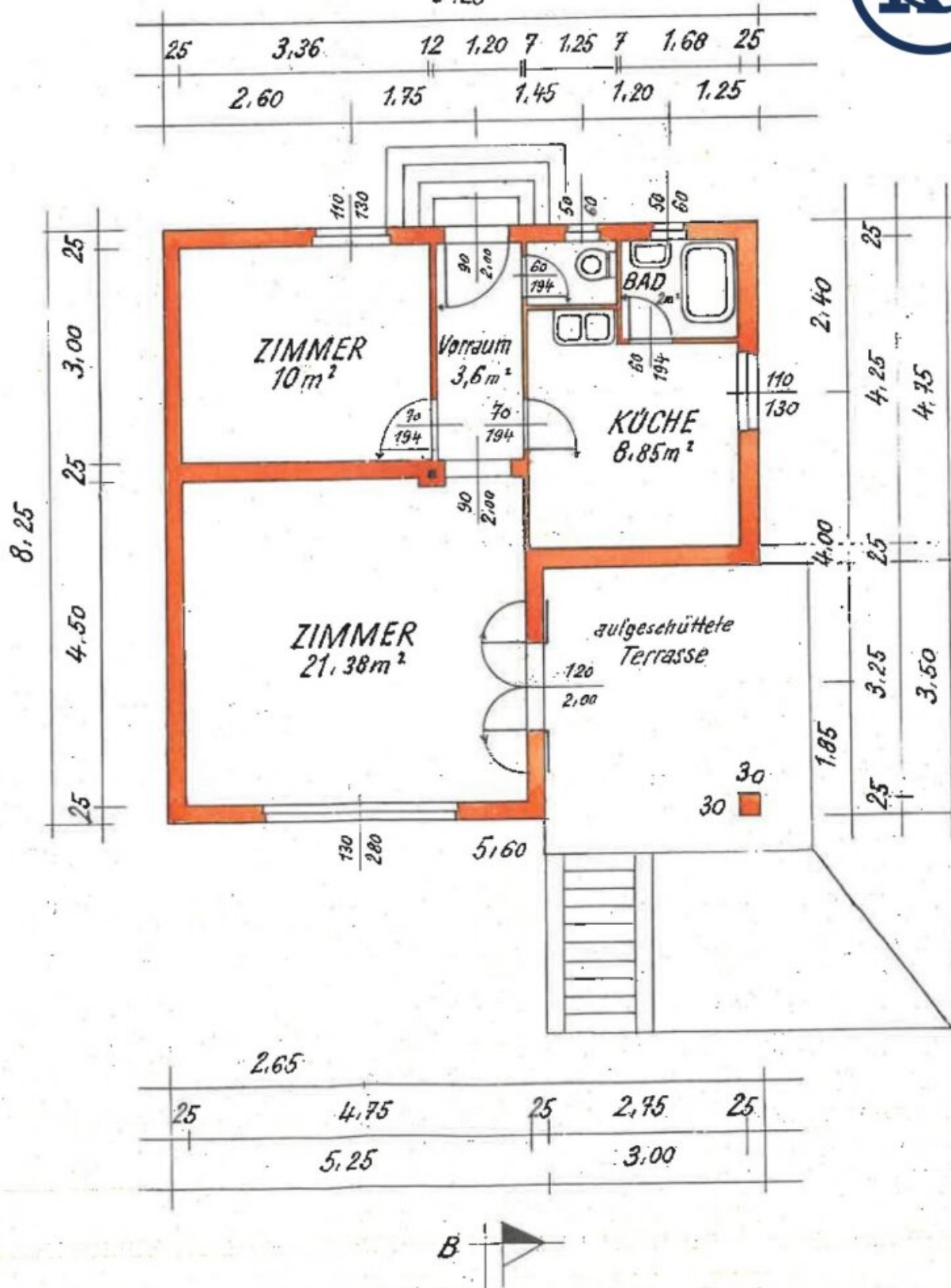
FUNDAMENTE



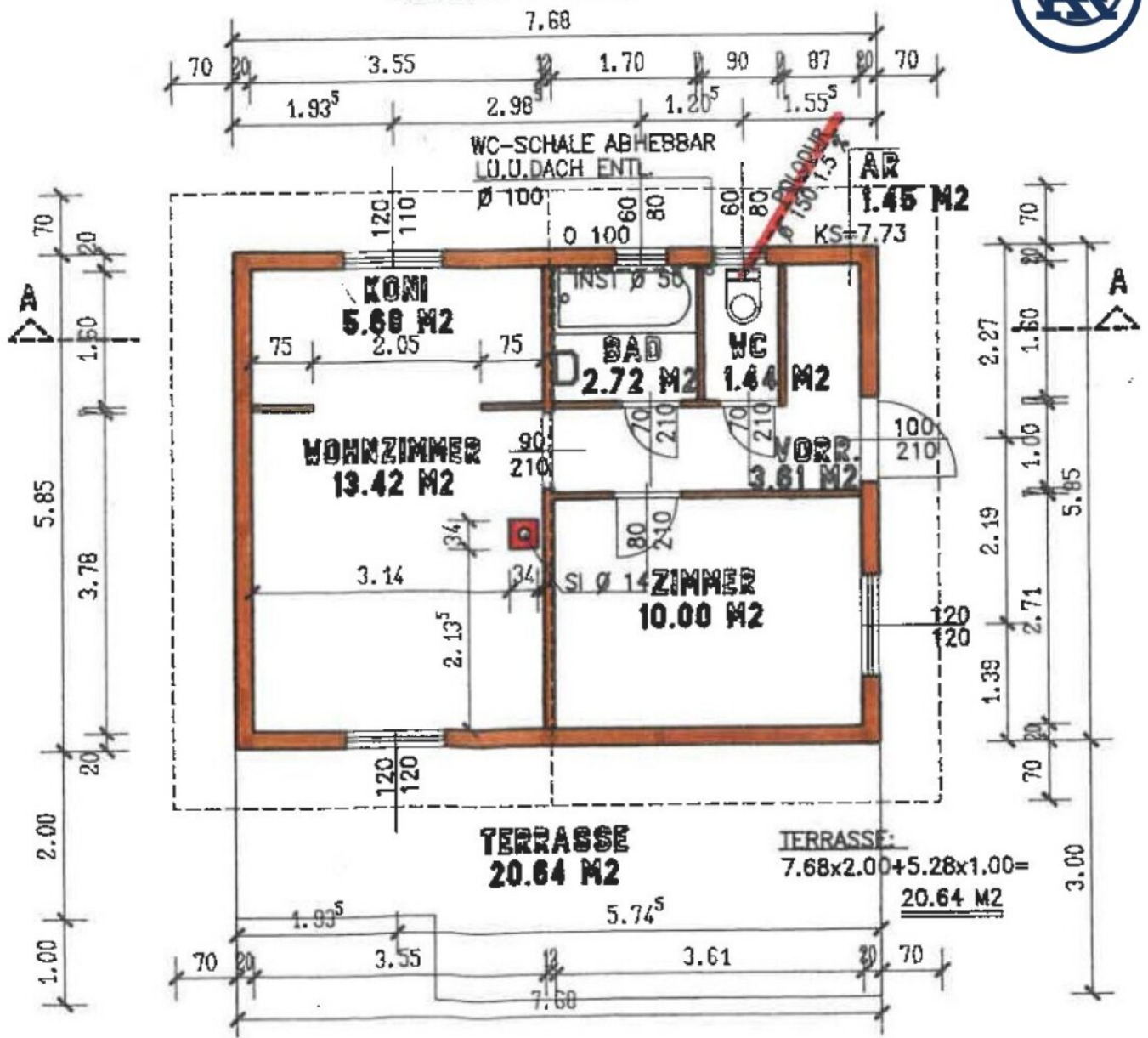
KELLER



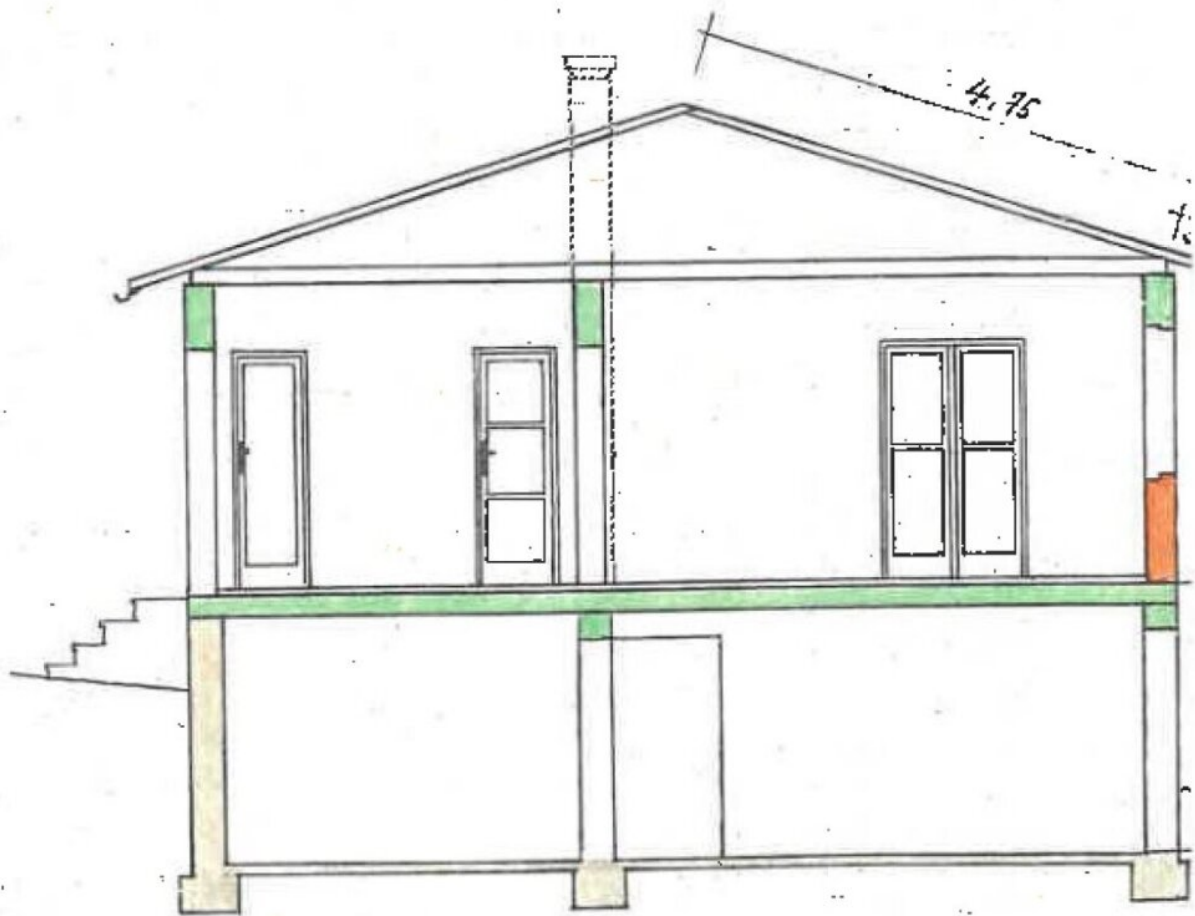
8.25



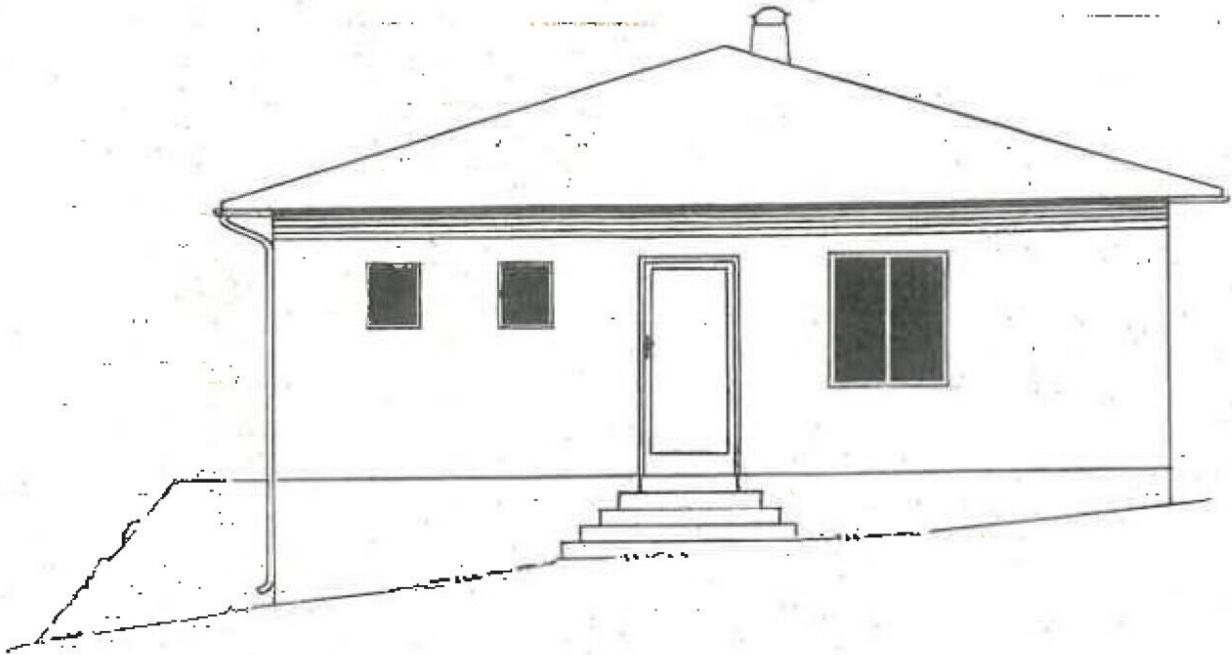
ERDGESCHOSS



SCHNITT A-B



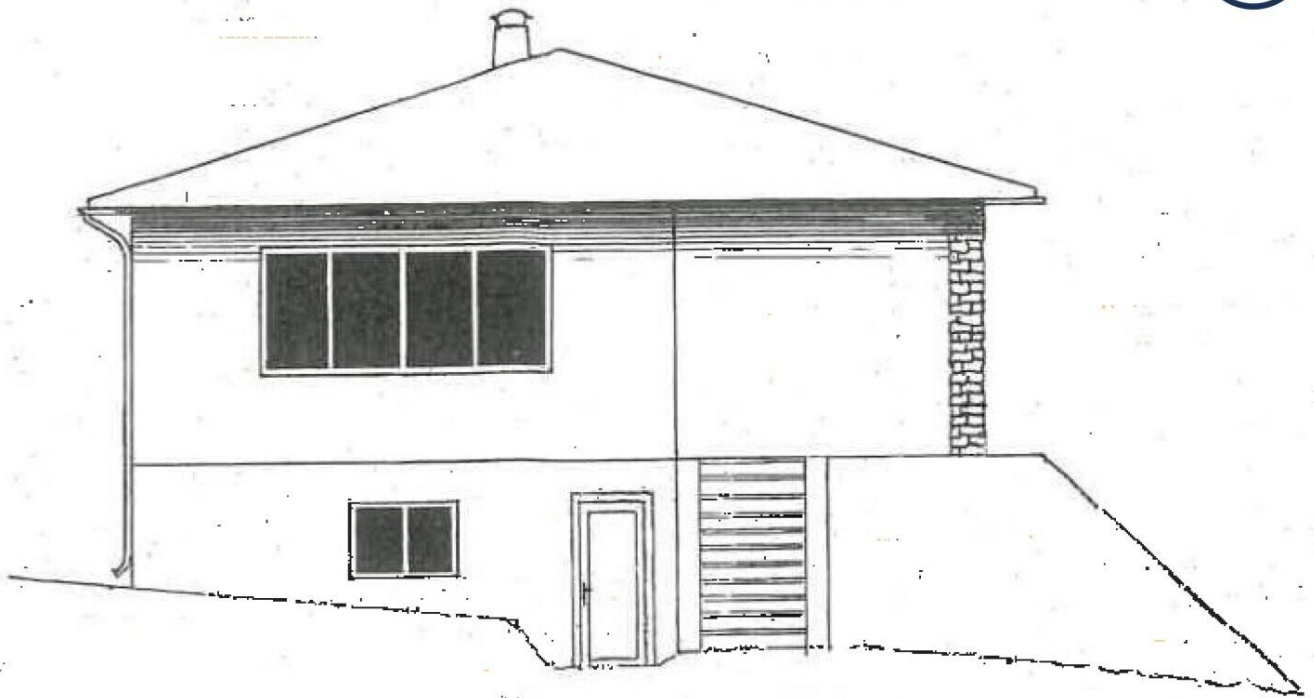
NORD-ANSICHT



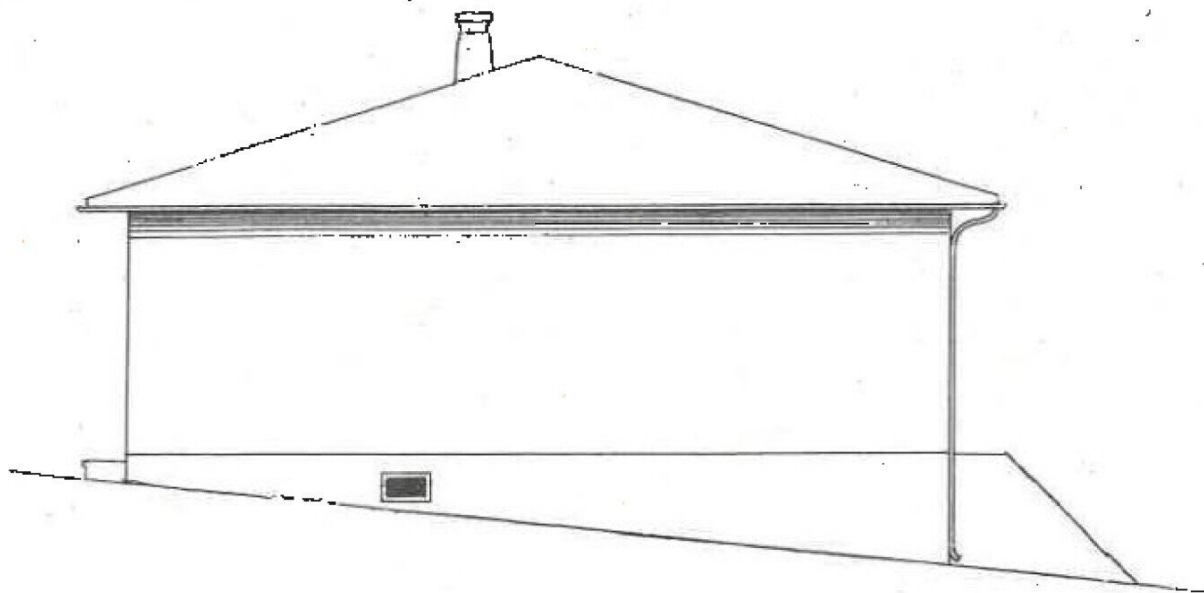
OST-ANSICHT



SÜD - ANSICHT



WEST-ANSICHT



ORTSKANAL
BETON #300

KS 5.87



- 29.00 - ON 21

KFZ-
ABSTELLPL.
6.00

BEST.
GARAGE

BESTEHENDES
HAUS

BESTEHENDE
TERRASSE

PS 60/60
SD 8.27
KS 7.38

POLODUR #150
12.0m 1.5%

PS 60/60
SD 8.20
KS 7.56

POLODUR #150
11.0m 1.5%

ODEN

GRST.NR. 859
EZ. 497
ING. WALTER AUTH
LILIENSTRASSE
3032 EICHGRABEN

IN F 30

- 39.50 -

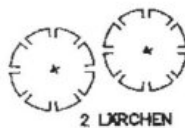
5.00

KS 7.73

TERRASSE

BEST.
SCHWIMM-
BECKEN

13.48



2 LÄRCHEN

DACHWASSER: OBERFLÄCHENVERSICKERUNG
AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK

RGST.NR. 823
EZ. 1769
HANS ALBRECHTS ERBEN

- 25.92 -

GRST.NR. 856
EZ. 496
FOHN GERHARD 1/2
WEINZIERLG. 10/25/9
1140 WIEN
FOHN HEDWIG 1/2
UTENDORFG. 29/1/1
1140 WIEN

GRST.NR. 855
EZ. 495
ING. PETER ZACHERL
NUSSWALDGASSE
1190 WIEN

- 43.00 -

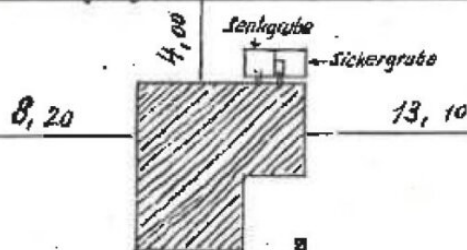




Maßstab = 1:500

E.Z. 542
Gdst. Nr. 857 Ac.
Caspar Günther

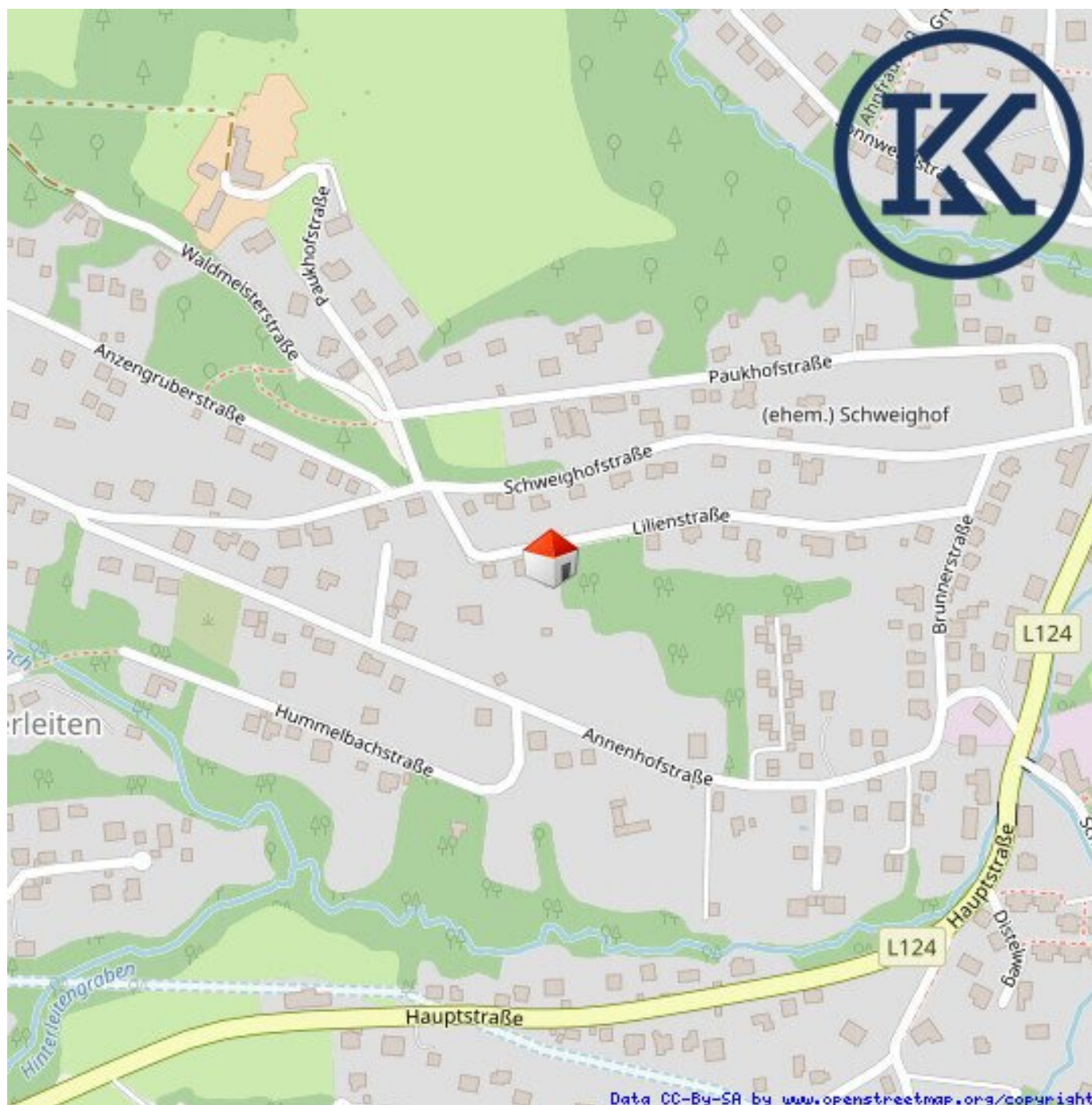
V.Z., Gdst. Nr. 968, weg öffentl. Gut
Eingang

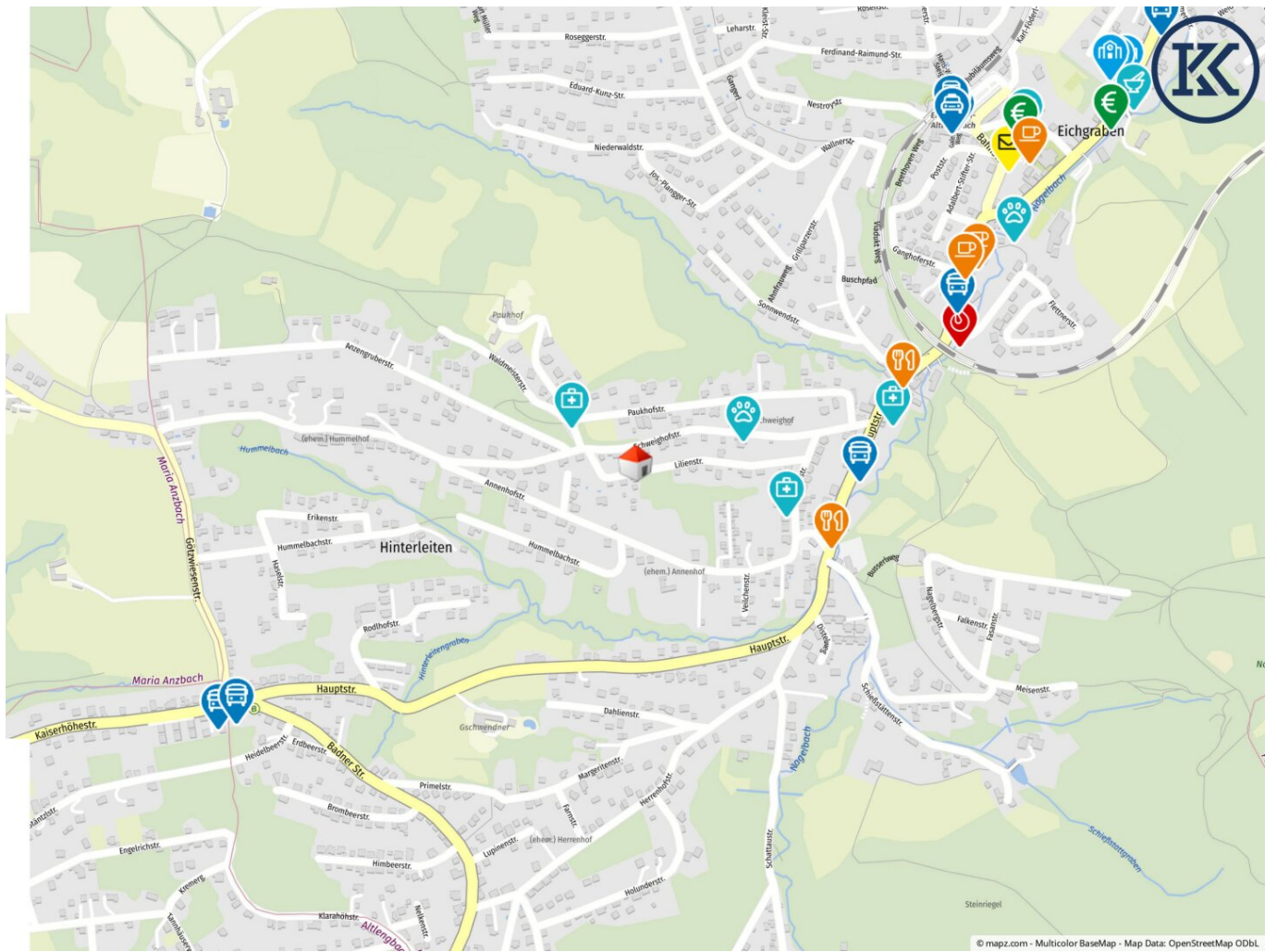


E.Z. 497
Gdst. Nr. 859, Ac.

E.Z. 496
Gdst. Nr. 856, Ac.
Fohn Erich u. Hedwig
Wien 12., Schallerg. 13

E.Z. 495
Gdst. Nr. 855, Ac.
Leobenstein
Anna Maria





Objektbeschreibung

Idyllisches Rückzugsrefugium bei Wien – mit zwei Bestandsobjekten und viel Potenzial

Mindestgebot: € 495.000

Sofortkaufpreis: € 530.000

Diese besondere Liegenschaft vereint Ruhe, Natur und Weitblick – und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, eigenen Wohnraum zu gestalten oder Bestehendes weiterzunutzen. Auf dem rund 1.165 m² großen Grundstück befinden sich zwei charmante Häuser mit je ca. 45 m² Nutzfläche – eingebettet in eine Waldlandschaft, die Erholung und Rückzug verspricht.

Grundstücksdaten

Grundstücksgröße: ca. 1.165 m²

Widmung: Bauland – Wohngebiet

Bebaubare Fläche: max. 283,31 m² (inkl. Bestand)

Bauweise: offen, Bauklasse I & II

Maximal zwei Wohneinheiten erlaubt

Haus 1 – vorderer Bereich

Baujahr: ca. 1960, Nutzfläche ca. 47 m² inkl. Teilkeller

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Bad mit Dusche und WC

Großzügige Terrasse mit ca. 25 m²

Möbliert (einige persönliche Gegenstände ausgenommen)

Haus 2 – rückwärtiger Bereich

Ebenerdig, ca. 45 m²

Wohnzimmer, Schlafzimmer

Küche, Badezimmer

Autarke Nutzung möglich

Lage und Umgebung

Die Liegenschaft liegt auf einer bewaldeten Anhöhe mit weitem Blick in die umliegende Natur. Trotz der idyllischen Lage ist Wien gut erreichbar – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die

Kombination aus Rückzugsmöglichkeit und Stadtanbindung macht diese Immobilie besonders.

Nutzungsideen

Als Sommerdomizil mit sofortiger Nutzbarkeit

Als Hauptwohnsitz mit individueller Weiterentwicklung

Als Ausgangspunkt für ein neues, maßgeschneidertes Hausprojekt

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die Natur, Freiheit und Raum für Ideen suchen – nur wenige Minuten außerhalb der Stadt.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap