Wohnen zwischen Geschichte und Natur - Wien um die Ecke mit Atelier, eigenem Wald, Schnellbahnnähe & Platz für ein zweites Haus (Grundstücksteilung möglich)



Haus

Objektnummer: 6451/176

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

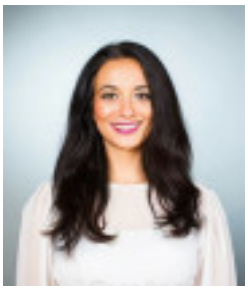
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,31 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	2.616,00 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

WVV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14
A-1010 Wien



















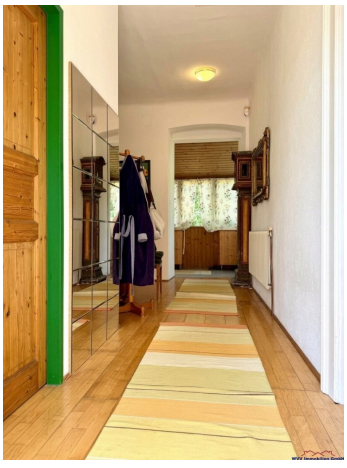








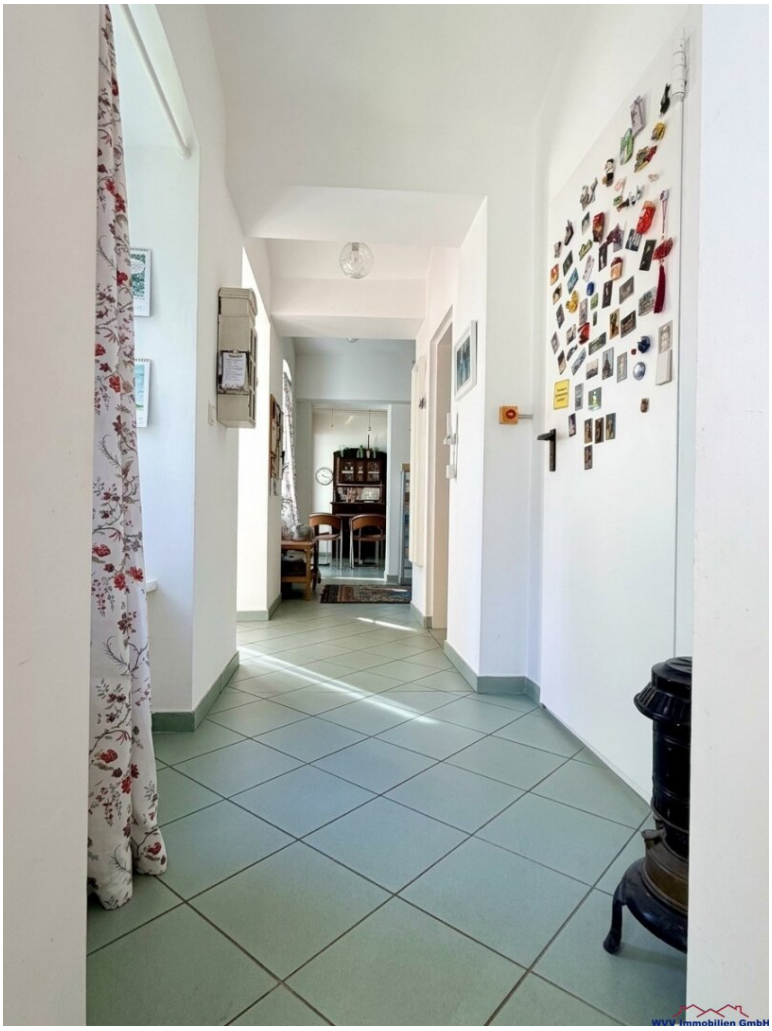


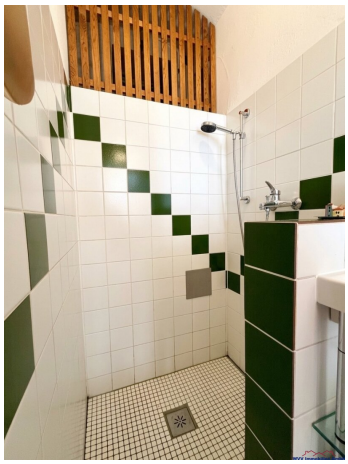


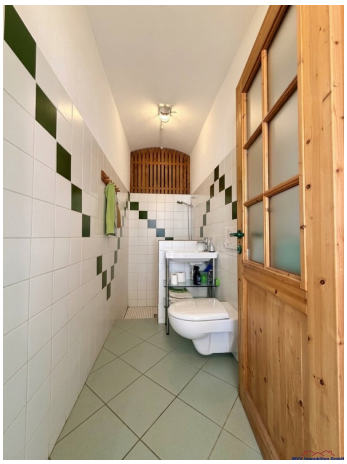
































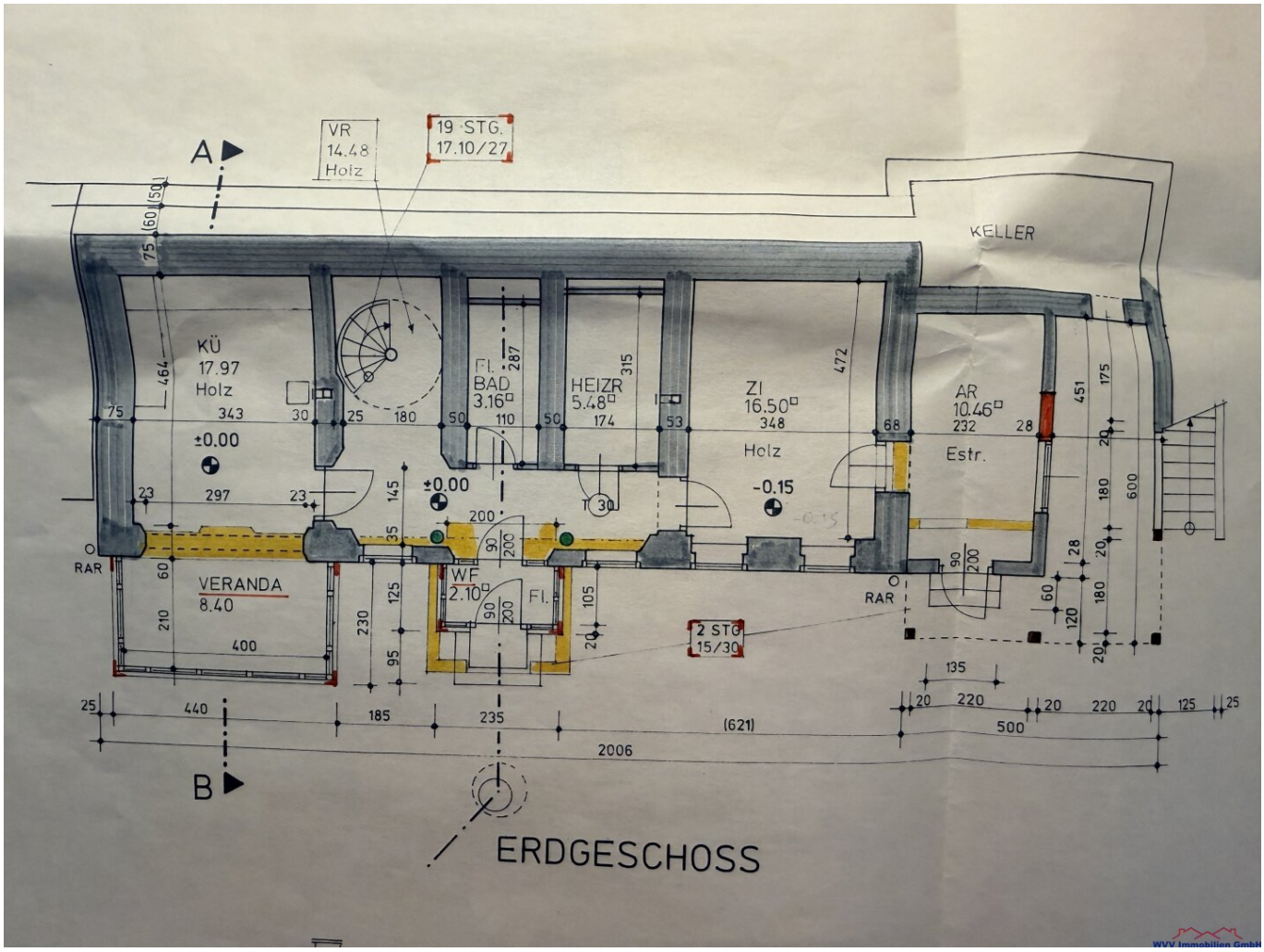


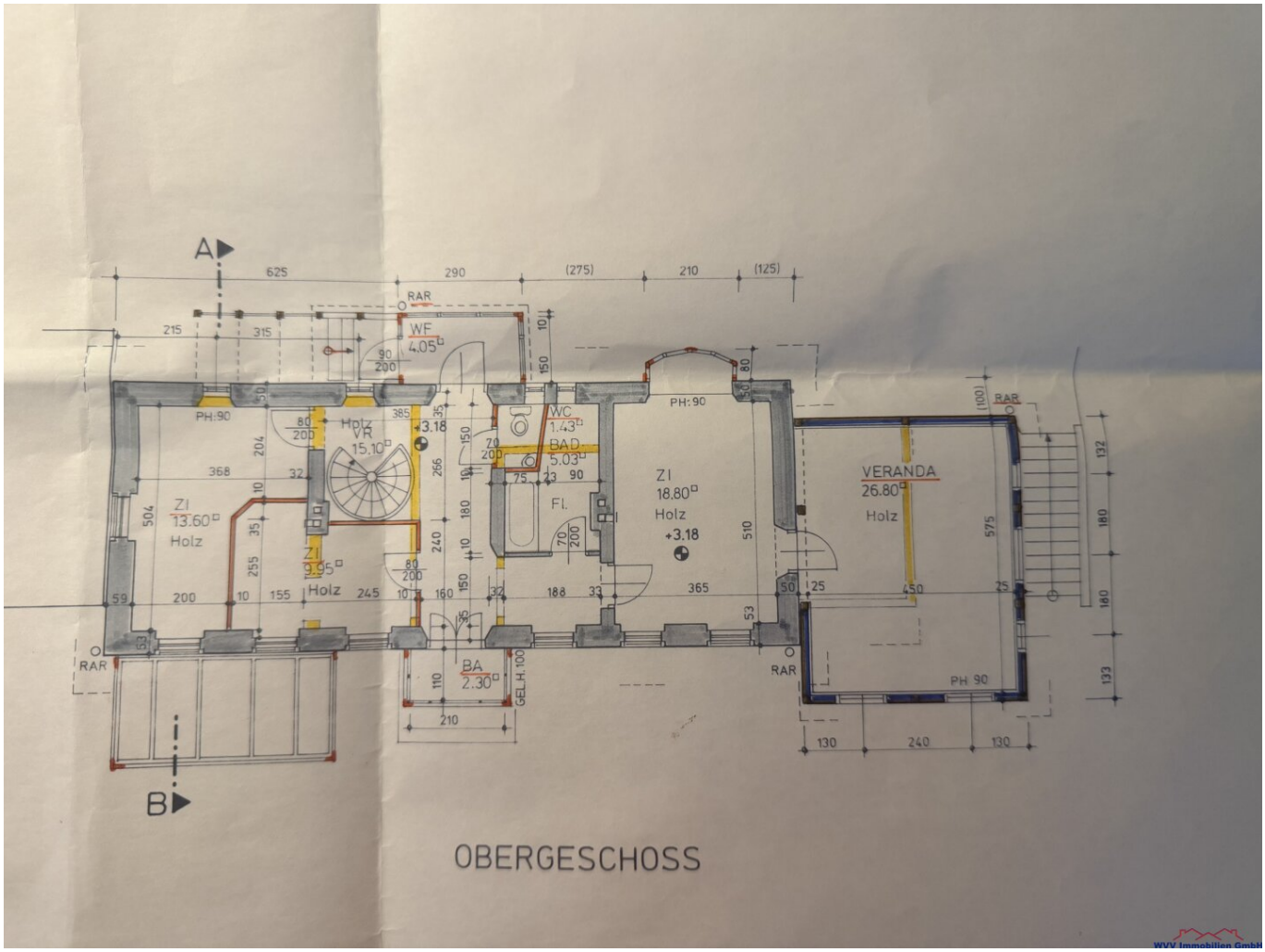








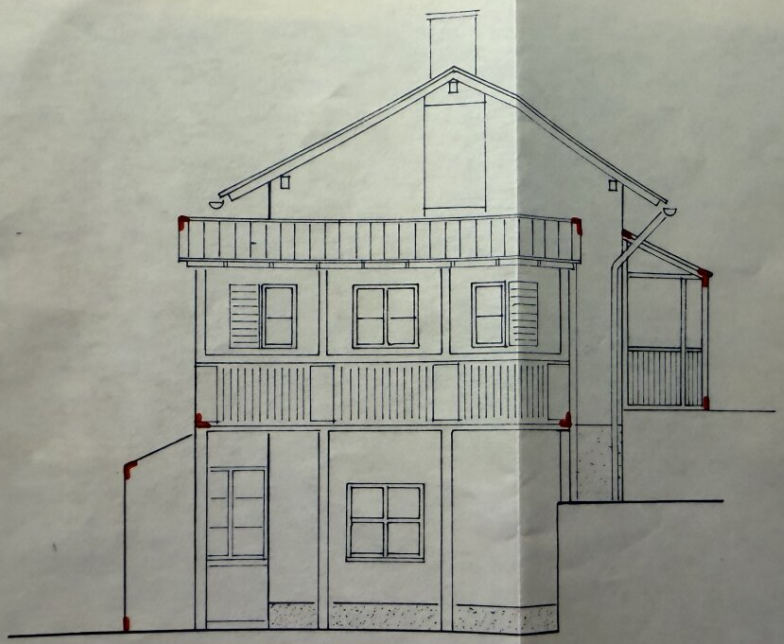

A
B
VR
14.48
Holz
19 STG.
17.10/27
KELLER
KÜ
17.97
Holz
±0.00
Fl.
BAD
3.16
HEIZR
5.48
ZI
16.50
348
Holz
-0.15
AR
10.46
232
Estr.
VERANDA
8.40
WF
2.10
Fl.
2 STG
15/30
RAR
RAR
ERDGESCHOSS
2006
(621)
500


A
B
625
290
(275)
210
(125)
RAR
WF
4.05
215
315
PH:90
Holz
VR
15.10
+3.18
WC
1.43
BAD
5.03
Fl.
ZI
13.60
Holz
ZI
9.95
Holz
ZI
18.80
Holz
+3.18
VERANDA
26.80
Holz
BA
2.30
GEL.H.100
PH 90
OBERGESCHOSS

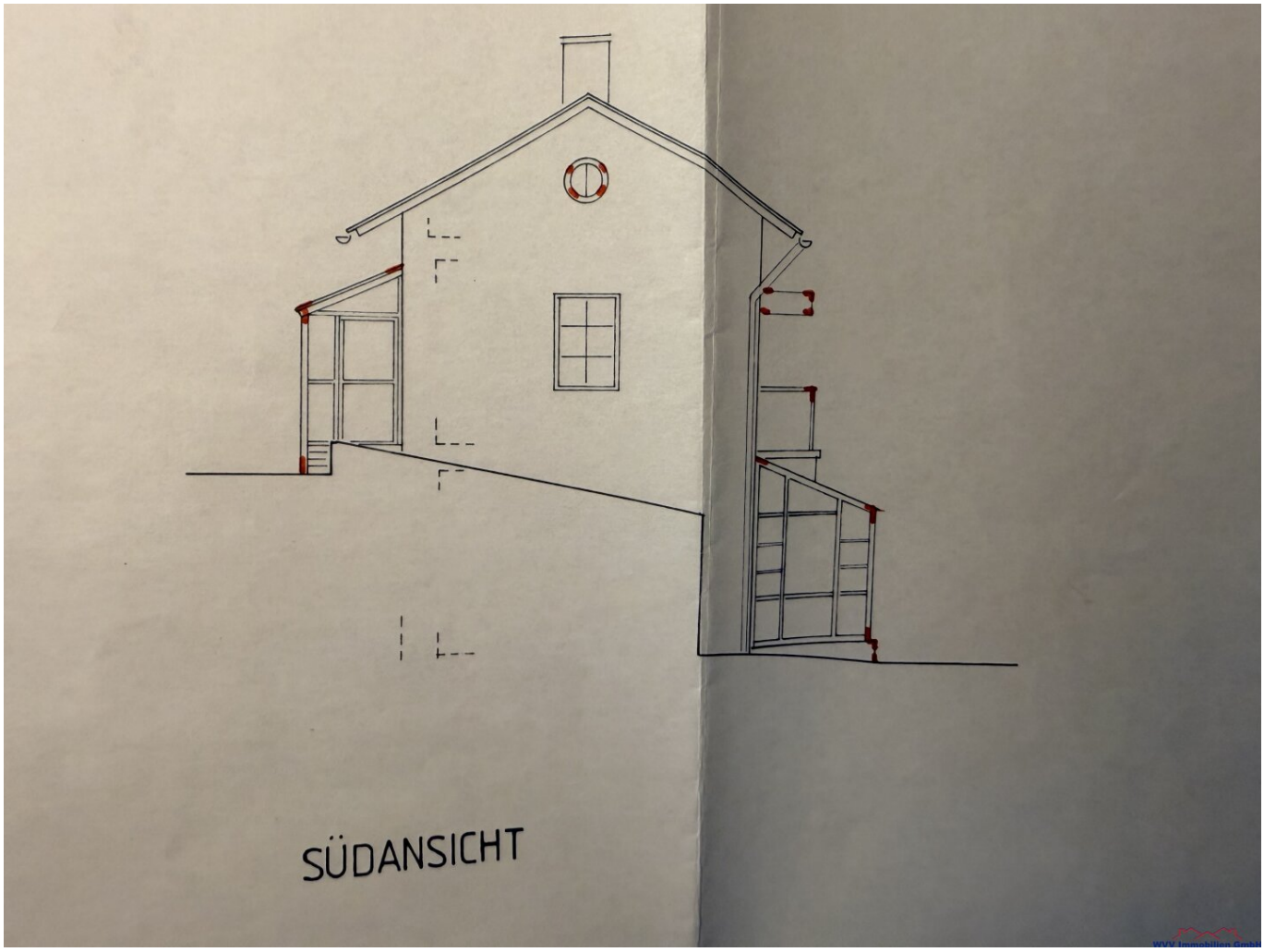
ERDGESCHOSS

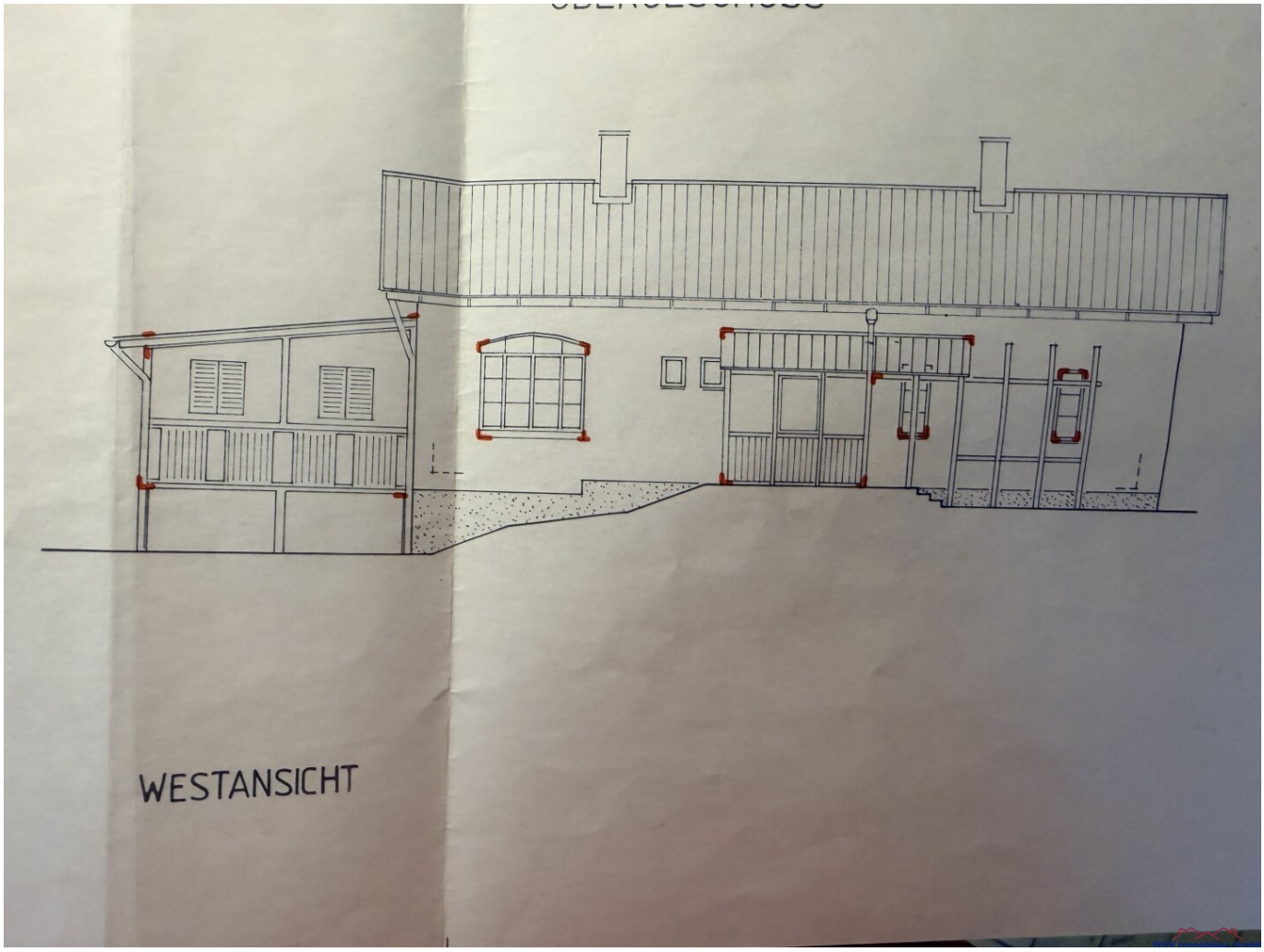


OSTANSICHT

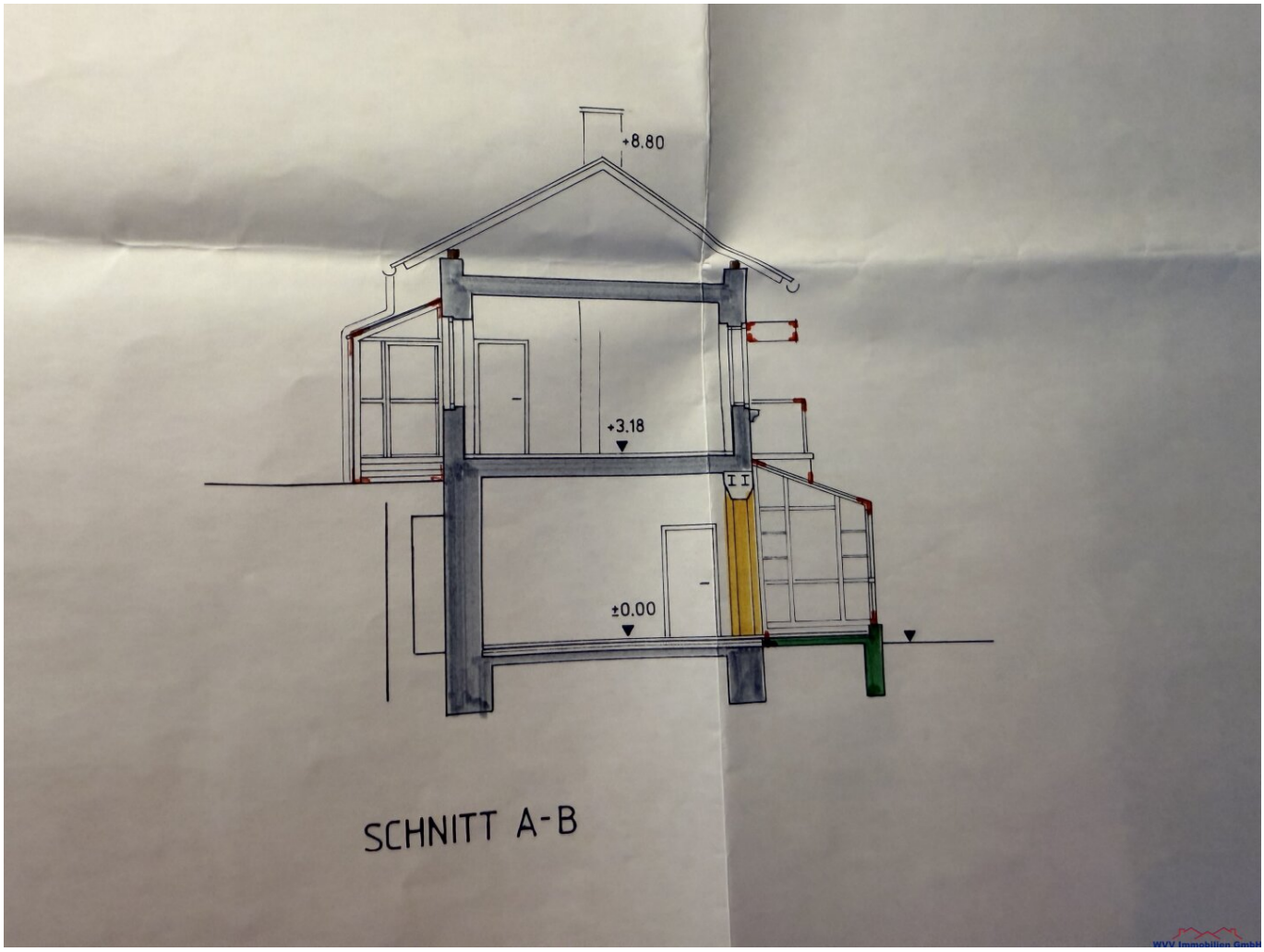


NORDANSICHT


SÜDANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT A-B

Objektbeschreibung

In Eichgraben - nur rund 20 Autominuten von Wien entfernt - erwartet Sie in erhöhter Aussichtslage eine besondere Liegenschaft mit rund 2.725 m² Gesamtfläche. Das Grundstück vereint rund 1.012 m² Bauland mit einem direkt angrenzenden rund 1.713 m² großen Waldgrundstück – eine Kombination mit besonderem Charme und Seltenheitswert. Eine Grundstücksgröße wie diese ist in Eichgraben mittlerweile nur noch schwer zu finden.

Die geschützte Grünruhelage mit altem Baumbestand, Rosengarten, Naturbadeteich und unverbaubarem Blick ins Grüne vermittelt ein Gefühl von Rückzug und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig sind die Wiener Stadtgrenze und die westlichen Bezirke Wiens rasch erreichbar.

Über das Gartentor an der Hausrückseite führt ein direkter Weg in Richtung S-Bahnstation, die nur rund **300 Meter** entfernt liegt.

Das ursprüngliche historische Wohnhaus in Massivbauweise wurde rund **1905 errichtet** und im Jahr **1994 umfassend modernisiert und erweitert**. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den Charakter und die historische Substanz des Hauses zu bewahren. So blieben unter anderem die **historischen Gewölbedecken aus dem ursprünglichen Baujahr** erhalten.

Gleichzeitig wurde das Gebäude um einen **großzügigen und modernen Zubau** erweitert, der sich harmonisch an die bestehende Bausubstanz anschließt und den Anforderungen zeitgemäßen Wohnens gerecht wird. Dadurch entstand großzügiger und hochwertiger **Familienwohnraum**, der historische Elemente mit moderner Architektur verbindet.

Besonders die **großzügigen Glasflächen im Erdgeschoss** und die offenen Raumkonzepte schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und stellen einen wunderbaren Bezug zum **angrenzenden Garten** her.

Mit einer Wohnfläche von rund **173,31 m² Wohnfläche** sowie dem über dem Carport errichteten Gartenhausatelier mit Heizung, Klimaanlage und Wasseranschluss bietet die Liegenschaft ausreichend Raum für eine Familie oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Die bestehende Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom großzügigen Familienwohnen über ein Homeoffice bis hin zu einem Atelier, einer Praxis oder einem separaten Gästebereich.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine **VAILLANT-Zentralheizung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoß und auch teilweise im Obergeschoß**; im Obergeschoß sind teilweise auch

zusätzliche Radiatoren vorhanden. In der Küche sorgt ein Pelletsofen für zusätzliche Wärme.

Im Erdgeschoß befinden sich zwei Eingangsbereiche mit Blick zum Gartenpavillon und Naturbadeteich. Neben einem Duschbad mit Toilette, Infrarotkabine und dem Technikraum befindet sich hier der separate Wohnbereich. Die **Wohnküche mit Essbereich und Glasveranda** bildet einen besonders attraktiven Mittelpunkt des Hauses. Große Glasflächen schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und geben den Blick in den Garten frei. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Obergeschoß.

Hier befinden sich ein Vorraum mit Ausgang zum Balkon sowie ein Windfang (mit dem dritten Ausgang auf die Terrasse und Rückseite des Hauses), ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Toilette. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen großen begehbaren Schrankraum. Ein weiteres Zimmer sowie das Kabinett können je nach Bedarf als Arbeits-, Gäste- oder Wohnzimmer genutzt werden.

Neben den Wohnräumen stehen zahlreiche weitere Flächen zur Verfügung. Dazu gehören mehrere Lagerräume sowie ein Carport, das Platz für zwei Kraftfahrzeuge sowie Fahr- und Motorräder bietet, wobei das darüberliegende Gartenhaus grundsätzlich noch baubehördlich genehmigt wird (die Planung und Einreichung mit einem Architekten sind bereits aufgenommen).

Hard Facts:

- **3 Schlafzimmer**
- **begehbarer Schrankraum**
- **1 Kabinett**
- **Wohnzimmer**
- **Einbauküche mit allen Geräten, Essbereich und Glasveranda**
- **Vorraum/Home-Office mit Infrarotkabine**

- **2 Bäder (Badewanne und Dusche)**
- **2 Toiletten**
- **Pelletsofen in der Küche**
- **Garderobe**
- **Technikraum**
- **3 Eingänge**
- **Gartenhausatelier mit Heizung, Klimaanlage und Wasseranschluss**
- **Balkon im Obergeschoß**
- **VAILLANT-Gaszentralheizung**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoß und teilweise im Obergeschoß**
- **Infrarotkabine**
- **großer Rosengarten**
- **Naturbadeteich**
- **Gartenpavillon**
- **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**

- **S-Bahn und Bus fußläufig erreichbar (rund 300 m)**
- **mehrere Lagerräume**
- **Carport**
- **traumhafte Aussichtslage**
- **historische Gewölbedecken**
- **Baujahr: rund 1905 - Modernisierung und Erweiterung: rund 1994**
- **Böden: Parkett, Fliesen, Steinplatten und Terrakotta**

Flächen:

Erdgeschoß: Wohnfläche rund 90 m² (Vorraum, Flur, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz und Glasveranda, Bad mit Dusche und Toilette sowie Technikraum)

Obergeschoß: Wohnfläche rund 80 m² (Windfang, Flur, 3 Schlafzimmer, Kabinett, Bad mit 2 Waschbecken, Eckbadewanne und Toilette, überdachter Balkon und überdachte Terrasse)

Terrasse: rund 15 m² zzgl. Gartenpavillon und Naturbadeteich

Gartenhausateliernutzfläche: rund 20 m²

Grundstück: rund 2.725 m²

Baulandfläche: rund 1.012 m²

Waldfläche: rund 1.713 m²

Widmung & Bebauung:

Widmung: Bauland – Wohngebiet, offene Bauweise, I, II

Bauhöhe: max. 8 Meter ohne Überschreitung (bei Teilung für zweite Wohneinheit)

Baulandbeschränkung: 2 Wohneinheiten, Teilung in zwei Baugrundstücke möglich (Mindestgröße hierfür 700 m² und 21,4% Bebauungsdichte lt. Verordnung „7. Änderung“ der Marktgemeinde Eichgraben vom 25.09.2023) vorbehaltlich Feststellungsbescheid und Rodungsbewilligung; kein Bauzwang

Bodenbeschaffenheit: kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas

Gemeindevorschreibungskosten: rund EUR 100,-- pro Monat

Strom-, Heizungs- und Warmwasserkosten werden jeweils nach Verbrauch abgerechnet (dzt. Vorschreibung rund EUR 380,-- pro Monat)

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, Natur und Privatsphäre schätzen – mit eigenem Wald und gleichzeitig hervorragender Anbindung an Wien.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap