

**LAND- & FORSTWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFT in
Eichgraben - Jahrhundertwendevilla auf über 1,8 ha Grund**



Objektnummer: 935

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	257,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	44,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 303,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

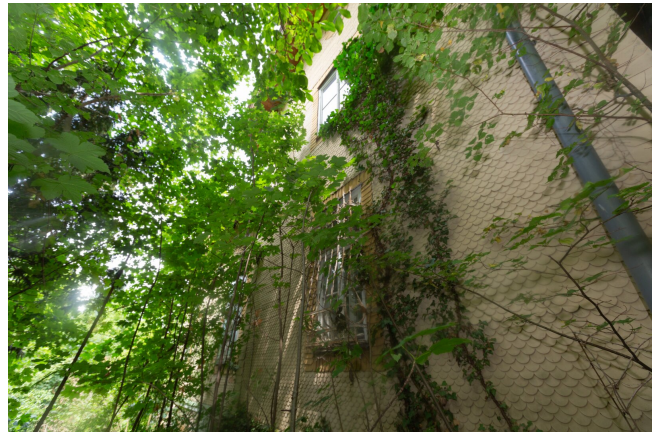
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



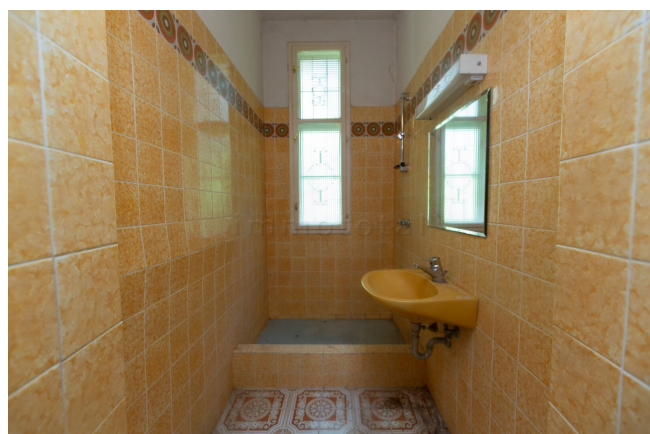
Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien











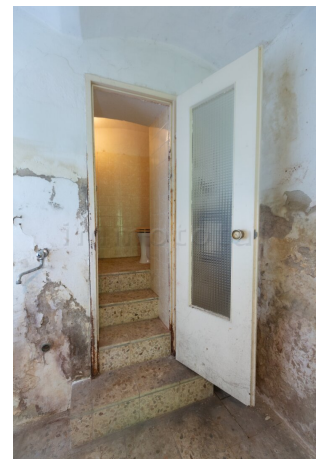














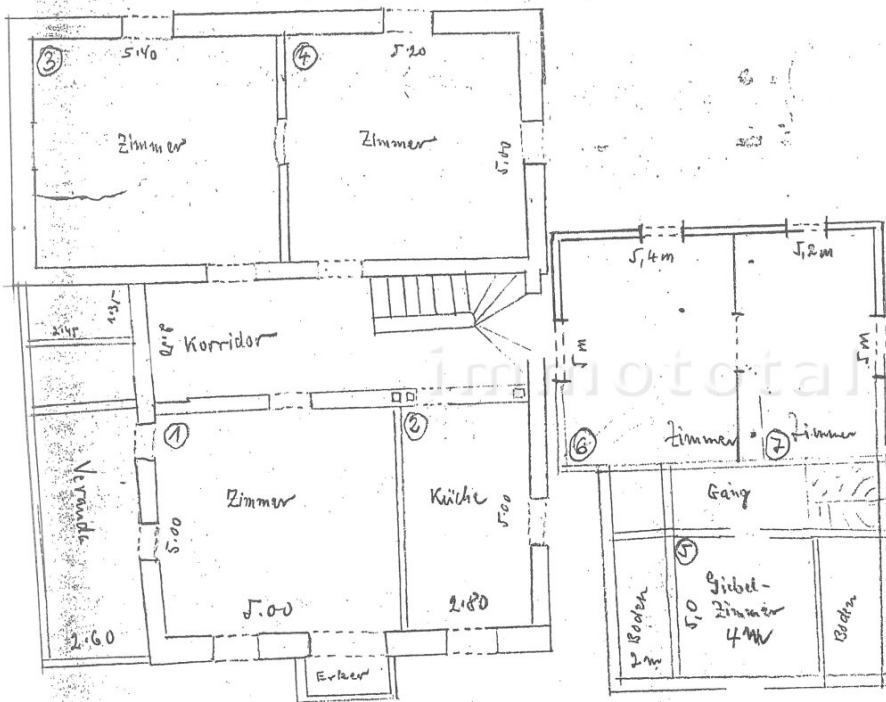




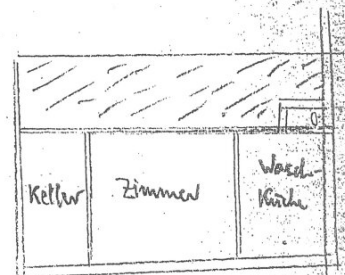




PLAN DER RÄUME DES HAUSES



①	Wohnzimmer	25,00 m ²
②	Küche	14,00 m ²
③	Zimmer	27,00 m ²
④	Zimmer	26,00 m ²
⑤	Giebelzimmer	20,00 m ²
⑥	Zimmer	27,00 m ²
⑦	Zimmer	26,00 m ²
Σ		165,00 m ²



Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Jahrhundertwendevilla** in Eichgraben verbindet **historischen Charme** mit einem **Grundstück von über 18.000 m²** und einem hohen Maß an Privatsphäre. Originale Kachelöfen, Massivparkett, Holzvertäfelungen und die verglaste Veranda prägen den besonderen Charakter des Hauses, das sich an Käufer richtet, die das **Potenzial einer umfassenden Sanierung erkennen** und ein wirklich **eigenständiges Anwesen** suchen.

FLÄCHENWIDMUNG / BESTAND:

Die Villa liegt im **Grünland** und ist als **erhaltenswertes Gebäude** eingestuft. Laut vorliegendem Sachverständigengutachten kann der bestehende Baukörper saniert und renoviert werden; größere Um- und Zubauten werden jedoch nicht bewilligt. **Ein Neubau an dieser Stelle ist nicht möglich.**

Die Liegenschaft richtet sich daher **ausdrücklich an Interessenten**, die den historischen Bestand erhalten und sanieren möchten - **nicht an Käufer, die einen Abbruch mit anschließender Neubebauung planen.**

WICHTIG – NÖ GRUNDVERKEHR:

Der Erwerb dieser Liegenschaft unterliegt aufgrund der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dem **NÖ Grundverkehrsgesetz 2007** und bedarf der Genehmigung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde.

Ein Erwerber muss **nicht zwingend bereits Landwirt** sein. Entscheidend ist jedoch, ob die gesetzlichen Voraussetzungen im konkreten Einzelfall erfüllt werden. Der bloße Besitz landwirtschaftlicher Flächen, die beabsichtigte private Nutzung der Villa oder die Absicht, die Waldflächen durch einen professionellen Forstbetrieb bzw. sonstige Dritte bewirtschaften zu lassen, begründen **für sich allein noch keine gesicherte Erwerbsmöglichkeit** nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz.

Als Landwirt können unter bestimmten Voraussetzungen auch Personen gelten, die mit dem Erwerb erst einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb begründen wollen und dafür insbesondere die erforderliche fachliche Qualifikation, praktische Erfahrung sowie ein entsprechend nachvollziehbares Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskonzept nachweisen können.

Ist der vorgesehene Käufer **kein Landwirt im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes** und gibt im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein entsprechend qualifizierter bäuerlicher Landwirt ein **rechtsverbindliches, gleichartiges Angebot für die gesamte Liegenschaft** ab, kann dies zur Versagung der Genehmigung führen.

Besonders zu beachten ist, dass es **keine verbindliche grundverkehrsbehördliche Vorabgenehmigung für einen Interessenten gibt**. Die tatsächliche Prüfung erfolgt erst im Zusammenhang mit einem ausreichend konkretisierten Erwerbsvorgang. Zu diesem Zeitpunkt können bereits **Kosten für die Vertragsserrichtung bzw. die Ausarbeitung entsprechender Vertragsunterlagen** entstanden sein, obwohl noch nicht feststeht, ob die grundverkehrsbehördliche Genehmigung letztlich erteilt wird. Für einen Interessenten besteht daher - insbesondere wenn er die Voraussetzungen eines Landwirtes nicht eindeutig erfüllt - ein entsprechendes **rechtliches und wirtschaftliches Risiko**.

Wir ersuchen Interessenten daher **AUSDRÜCKLICH, bereits VOR Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu prüfen, aufgrund welcher konkreten Voraussetzungen ein Erwerb für sie nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz grundsätzlich in Betracht kommen kann**. Falls Sie an einer Besichtigung interessiert sind, ersuchen wir um eine kurze nachvollziehbare Darlegung dieser Voraussetzungen. **Besichtigungstermine werden vorrangig mit Interessenten vereinbart, bei denen eine entsprechende grundverkehrsrechtliche Ausgangslage bereits nachvollziehbar dargestellt werden kann**.

Nähere Informationen zum NÖ Grundverkehr und zur zuständigen Behörde finden Sie auf der [Informationsseite des Landes Niederösterreich](#).

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund **18.144 m² Grundfläche** und setzt sich aus der unmittelbar **zur Villa gehörenden Grundstücksfläche** sowie einem weiteren **angrenzenden Grundstücksstreifen** zusammen.

Davon entfallen insgesamt auf:

- **Waldfläche: ca. 14.311 m²**
- **Garten-/Grünfläche: ca. 3.575 m²**
- **verbaute Fläche: ca. 168 m²**
- **Fußweg: ca. 90 m²**

Gebäudeflächen laut SV-Gutachten:

- Erdgeschoß: **126,00 m²**
- Obergeschoß: **87,40 m²**
- Keller: **43,90 m²**
- oberirdische Nutzfläche gesamt: **213,40 m²**
- Nutzfläche inkl. Keller: **257,30 m²**

ZUGANG / ZUFAHRT:

Der direkte Zugang von der Straße zur Villa erfolgt über einen **schmalen und steilen Fußweg**, der derzeit aufgrund des starken Bewuchses **nicht begehbar ist**. Laut vorliegendem **Sachverständigengutachten** erfolgt die Zufahrt zur Villa über die angrenzenden Nachbarliegenschaften; die entsprechenden **Servitutsrechte sind dem Gutachten zufolge grundbücherlich eingetragen**. Der bestehende Fahrweg ist derzeit **unbefestigt und mit einem PKW nicht befahrbar**.

GRUNDSTÜCK / LAGE:

Die weitläufige Liegenschaft befindet sich in **Hanglage auf einem Nordhang** und umfasst neben den Garten- und Grünflächen einen großflächigen **Mischwaldbestand**, der seit längerer Zeit nicht bewirtschaftet wurde und teilweise schwer zugänglich ist. Im Südosten grenzt das Grundstück an die Trasse der **Westbahn**; aufgrund der in diesem Bereich tieferliegenden Bahnführung wird die Lärmimmission im vorliegenden SV-Gutachten als **gering** beschrieben.

HEIZUNG:

Beheizt wird das Haus über **mehrere Kachelöfen**, und in der Küche gibt es zusätzlich einen **Herd für feste Brennstoffe mit Kaminanschluss**. Im Technikraum befindet sich ein **Warmwasserboiler**.

ZUSTAND:

Umfassend sanierungsbedürftig

VERKEHRSANBINDUNG & INFRASTRUKTUR:

Eichgraben verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Der Bahnhof **Eichgraben-Altengbach** bietet Verbindungen mit S-Bahn und Regionalexpress in Richtung **Wien Westbahnhof** sowie **St. Pölten**; am Bahnhof stehen zudem Parkmöglichkeiten und eine Fahrradgarage zur Verfügung. Auch mit dem Auto ist Eichgraben über die **A1 Westautobahn** bzw. die umliegenden Anschlussstellen gut erreichbar. Im Ortsgebiet befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten, Volksschule und weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

MÖBLIERUNG/ÜBERGABE:

Die Liegenschaft wird wie besichtigt übergeben.

BEZIEHBAR:

Nach grundverkehrsbehördlicher und verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap