

**Naturnah wohnen, individuell planen – großzügiger
Bauplatz in Eichgraben Hinterleiten**



Objektnummer: 95575

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 35 17 279

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





Objektbeschreibung

In attraktiver Grünlage von Eichgraben, im Ortsteil Hinterleiten, entsteht **im Zuge einer Grundstücksteilung** dieser großzügige Bauplatz mit **1.051 m² Grundstücksfläche**. Die erhöhte Lage, die sonnige Südostausrichtung und der reizvolle Fernblick über die Wienerwaldlandschaft bieten ideale Voraussetzungen für ein individuell geplantes Zuhause im Grünen.

Das Grundstück liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet**. Bei einer **verbaubaren Fläche von rund 255 m²**, offener Bauweise und einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 6,5 m eröffnen sich interessante Gestaltungsmöglichkeiten für ein Eigenheim mit großzügigen Freiflächen und sonnigen Terrassen.

Wasser- und Kanalanschlüsse liegen in der Straße, ein Kabelplus-Anschluss befindet sich an der Grundgrenze. Die **Aufschließungsabgabe beträgt rund € 34.500,-** und wird im Zuge der Grundstücksteilung von der Marktgemeinde Eichgraben vorgeschrieben. Laut Gefahrenhinweiskarte des Landes Niederösterreich liegt das Grundstück im gelb gekennzeichneten Bereich; eine weiterführende geologische bzw. geotechnische Beurteilung ist daher erforderlich.

Eichgraben bietet eine gute Infrastruktur mit Nahversorgung, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Der Bahnhof Eichgraben-Altlangbach ermöglicht Zugverbindungen Richtung Wien und St. Pölten. Auch die A1 und A21 sind mit dem Auto erreichbar.

Ein attraktiver Bauplatz für alle, die naturnah wohnen, den Freiraum eines großzügigen Grundstücks genießen und ihren Wohntraum mit schönem Weitblick verwirklichen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap