

**Grundstück mit Weitblick in Eichgraben – 2.100 m<sup>2</sup>  
Bauland in grüner Südost-Hanglage**



**Objektnummer: 95573**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3032 Eichgraben                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

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, bietet dieses rund **2.100 m<sup>2</sup> große Grundstück** einen reizvollen Ausblick über die Wienerwaldlandschaft. Die Südostausrichtung und die leichte Hanglage schaffen interessante Voraussetzungen für ein individuelles Wohnkonzept mit sonnigen Terrassen und großzügigen Freiflächen.

Die Fläche liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet**. Die verbaubare Fläche beträgt ca. 449 m<sup>2</sup>, vorgesehen sind offene Bauweise und eine Gebäudehöhe von bis zu 6,5 m. Wasser und Kanal liegen in der Straße, ein Kabelplus-Anschluss befindet sich an der Grundgrenze.

**Hinweise:** Die Aufschließungsabgabe von ca. € 48.700,– wird im Zuge der Baubewilligung vorgeschrieben. Laut Gefahrenhinweiskarte des Landes Niederösterreich liegt das Grundstück im gelb gekennzeichneten Bereich für Rutschprozesse. Eine geologische bzw. geotechnische Beurteilung kann erforderlich sein. Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ ROG sowie die besonderen Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Eichgraben.

Eichgraben bietet Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung. Der Bahnhof Eichgraben-Altlangbach sowie die Anbindungen an A1 und A21 sorgen für gute Erreichbarkeit.

**Zusätzliche Perspektive:** Die Möglichkeit einer Grundstücksteilung eröffnet interessante Optionen – vom großzügigen Eigenheim bis zur langfristigen Veranlagung oder einer Zukunftsvorsorge für die nächste Generation.

Ein Grundstück für alle, die naturnah wohnen und individuelle Möglichkeiten im Wienerwald 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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap