

**BAUGRUNDSTÜCK IN EICHGRABEN - Ca. 960 m² Bauland
im Wienerwald – Widmung BW-2WE**



Objektnummer: 1785/73

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

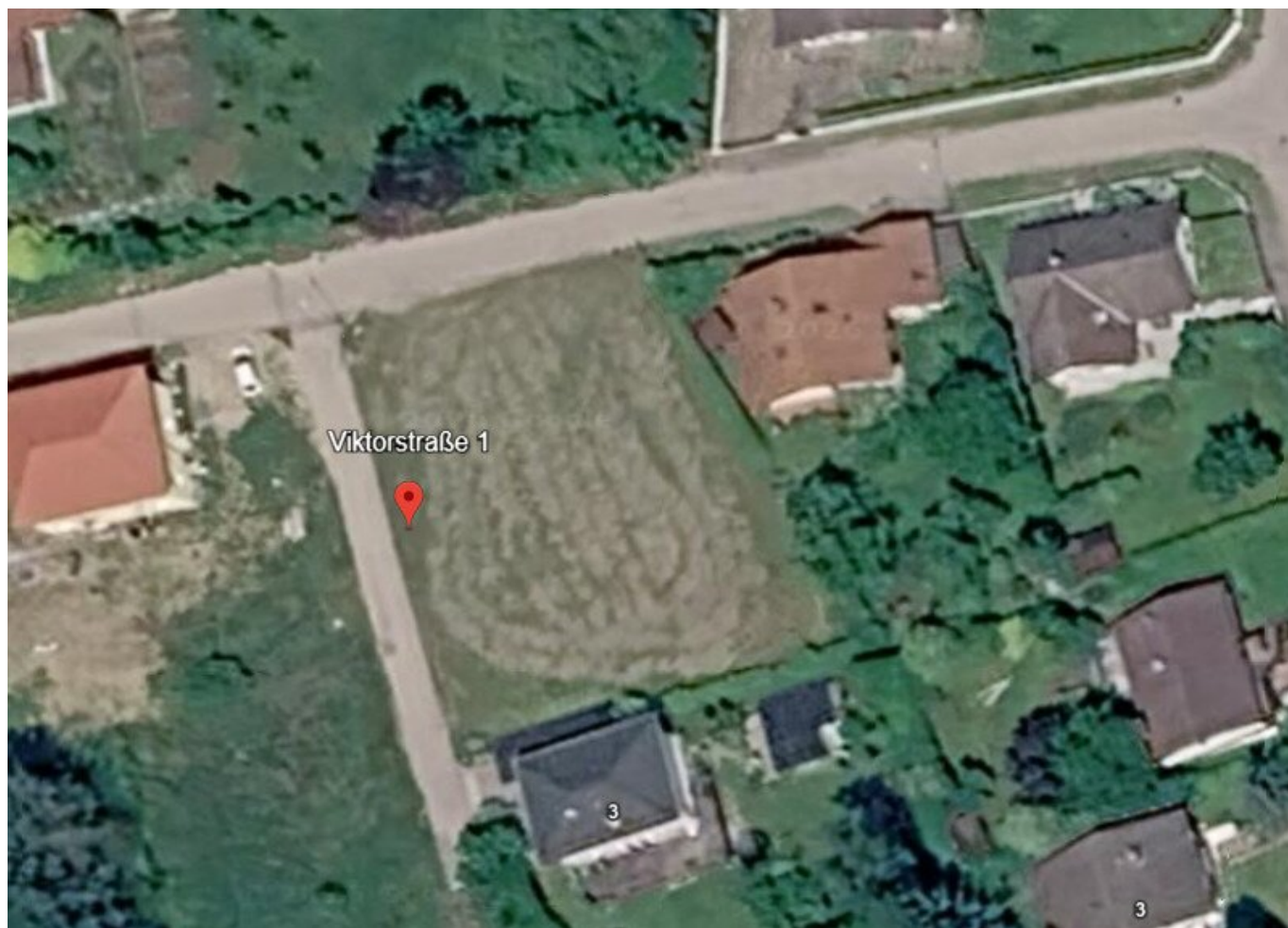
Ihr Ansprechpartner

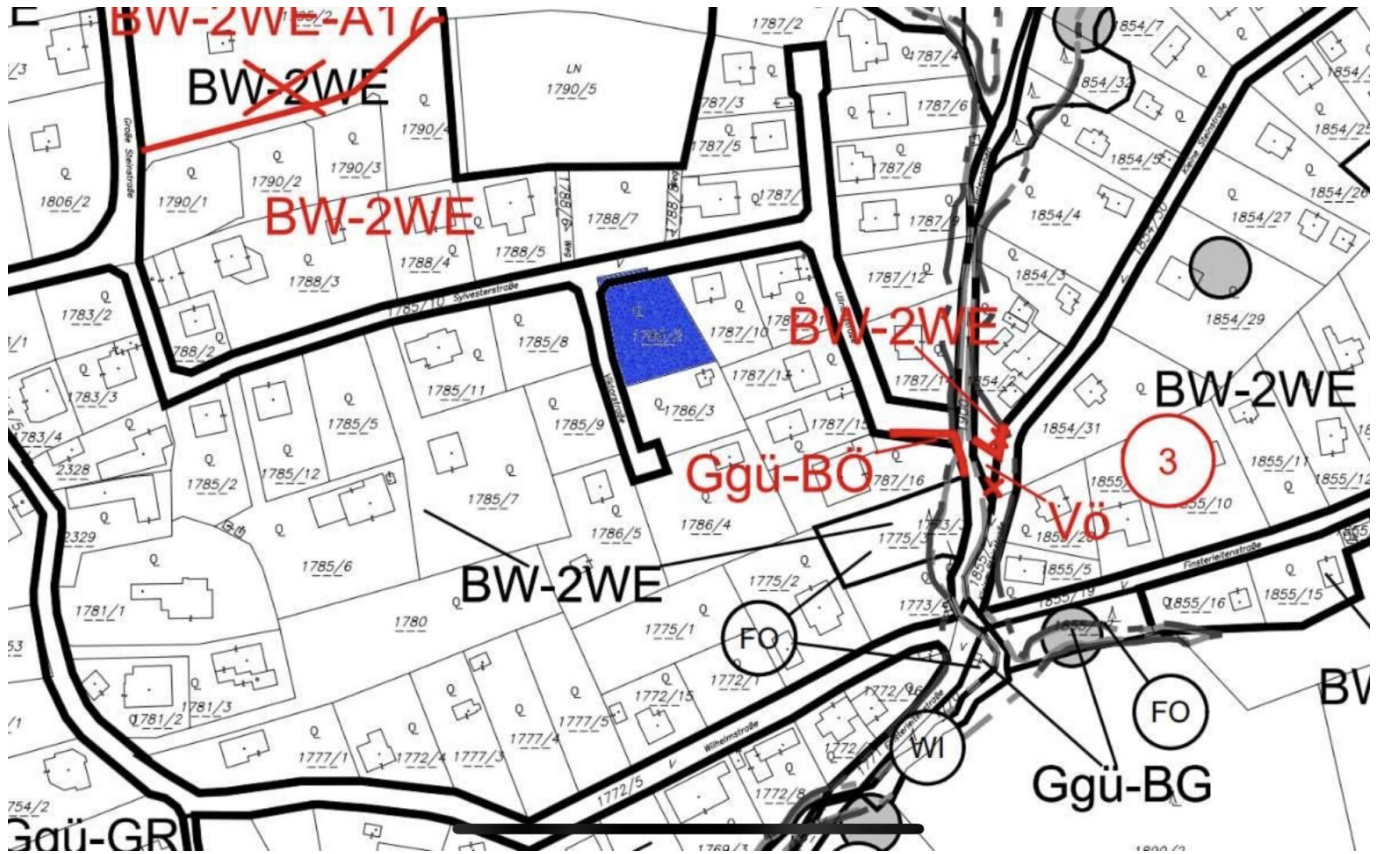
Mag. Benedikt Perthold

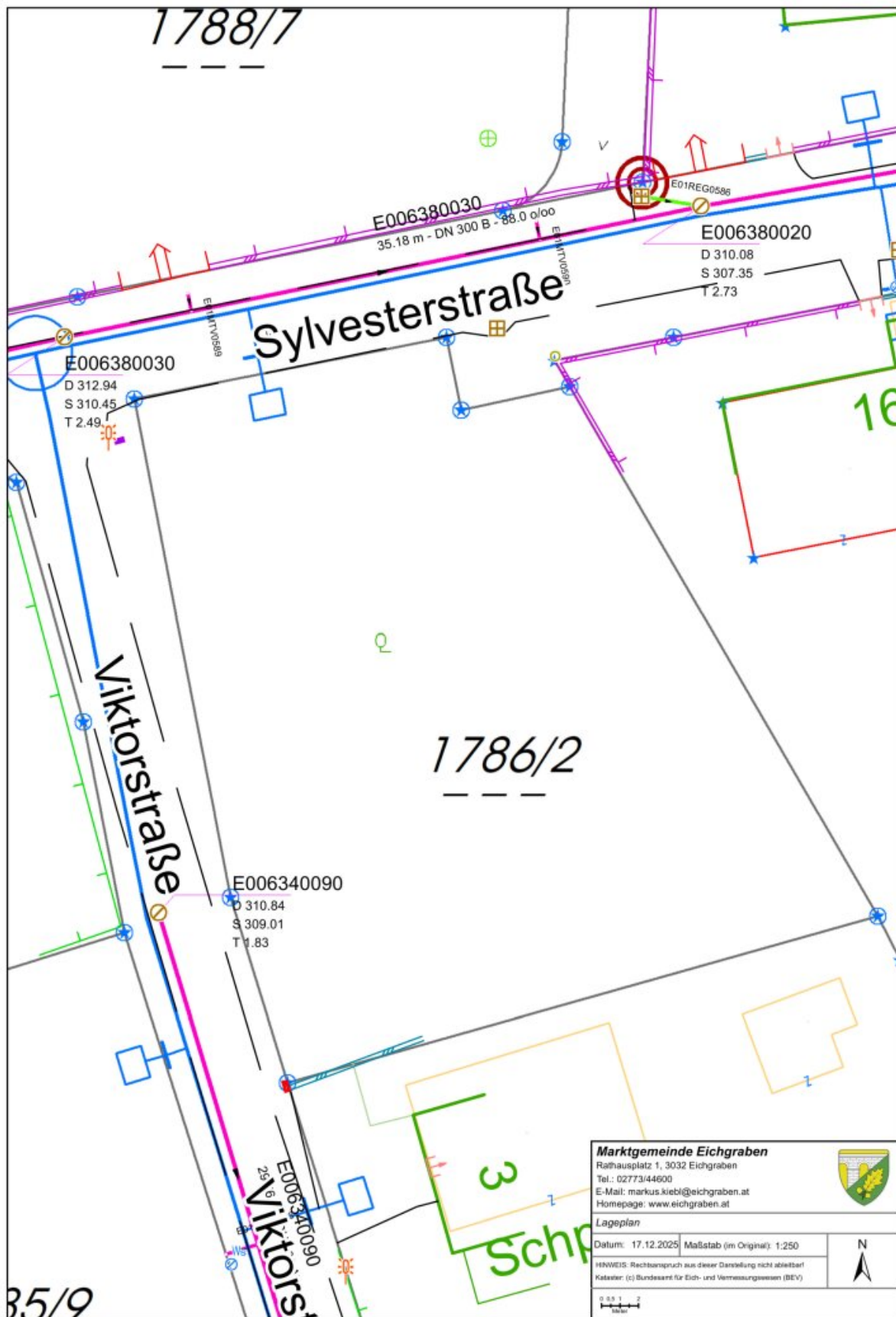
Alura Real Estate Consulting
Prehausergasse 11
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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







Objektbeschreibung

Grundstück mit attraktiven Perspektiven

In der beliebten Wienerwaldgemeinde Eichgraben bietet sich die Gelegenheit, ein großzügiges Baugrundstück mit einer Fläche von rund **960 m²** zu erwerben.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Interessenten, die ihren individuellen Wohnraum in einem Einfamilienhaus im Grünen verwirklichen möchten. Dank der Widmung **BW-2WE** bietet sich zudem die Möglichkeit, ein Bauvorhaben mit bis zu zwei Wohneinheiten zu prüfen.

Wohnen in Eichgraben

Eichgraben im Bezirk St. Pölten-Land verbindet naturnahes Wohnen im Wienerwald mit der Nähe zu den umliegenden Zentren. Die grüne Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Widmung und Bebauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft verfügt über die Widmung **BW-2WE**. Damit bestehen interessante Perspektiven für die Realisierung eines individuellen Wohnprojekts. Die konkrete Bebauungsmöglichkeit ist anhand der geltenden Bebauungsbestimmungen und behördlichen Vorgaben zu prüfen.

Geologische Rahmenbedingungen

Nach Angaben gemäß dem vorliegenden Kurzbericht der Gemeinde befindet sich das Grundstück in einem hinsichtlich einer geologischen Vorbegutachtung unauffälligen Bereich. Auch die Hangwassergefahrenkarte des NÖ Atlas keine Auffälligkeiten für die Liegenschaft auf.

Eine verbindliche Beurteilung der geologischen Verhältnisse und möglicher Hangwassergefahren kann gegebenenfalls durch die zuständigen Stellen oder entsprechende Fachgutachten erfolgen.

Hinweis zur Grundstücksfläche: Die Liegenschaft umfasst derzeit ca. 1.009 m². Im Zuge einer späteren Bebauung sind nach aktuellem Informationsstand rund 45 m² an die Gemeinde abzutreten. Die angeführte Verkaufsfläche von ca. 960 m² berücksichtigt diese vorgesehene Abtretung bereits näherungsweise. Die endgültige Fläche und die konkreten Abtretungsmodalitäten sind noch zu bestätigen.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap