# Baugrundstück in idyllischer Ruhelage mit Panoramablick – Ihr Platz für Wohnträume in Eichgraben



**Objektnummer: 95593**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3032 Eichgraben |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |
| **Infos zu Preis:** | |

Aufschließungsabgabe offen: € 35.952,71 mit Bauplatzerklärung fällig

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Dräxler**

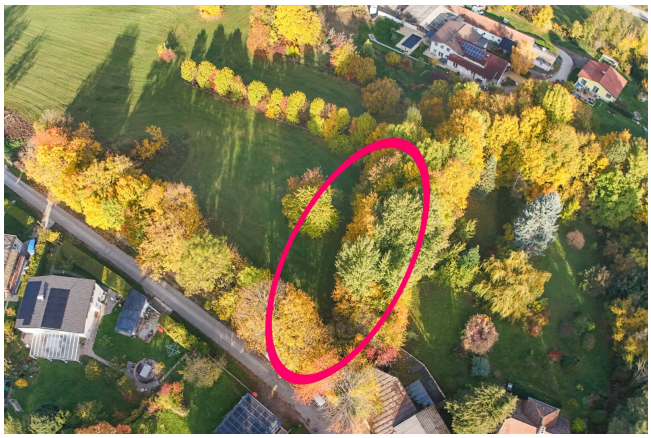
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

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

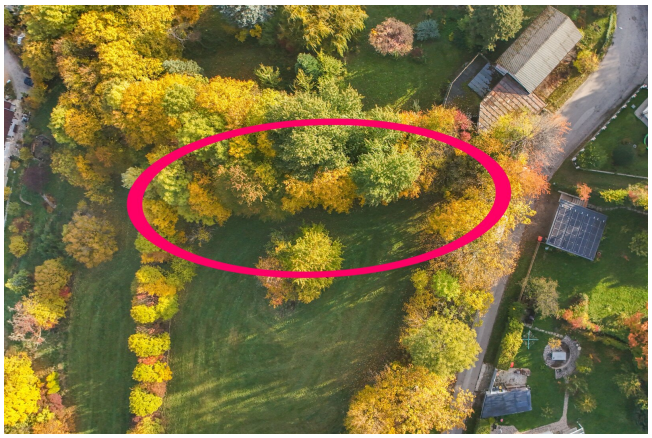
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Das von der Straßenseite leicht abfallende Baugrundstück liegt in einer ruhigen Siedlungslage im Ortsteil Hinterleiten, unweit des Zentrums von Eichgraben und verfügt über eine Nordausrichtung mit schönem Panoramablick bis zur Pfarrkirche von Eichgraben. Es handelt sich um ein Grundstück im Bauland, dass noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde. Eine Aufschließungsabgabe von derzeit ca. € 35.950,-- (derzeitiger Einheitssatz: € 850,--) ist bei Bauplatzerklärung an die Gemeinde zu entrichten.

Anschlüsse für Wasser und Kanal werden von der Gemeinde hergestellt.

Bebauung: maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude: ~ 279 m², Bauweise offen, mittlere Gebäudehöhe max. 6,5 Meter

Das Ortszentrum von Eichgraben mit Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindergarten, Volksschule) und eine Haltestelle der Westbahn mit Park an Ride sind mit dem Fahrrad oder dem PKW in 3-4 Minuten erreichbar. Über die Autobahnanbindung Hochstrass (A21) erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St.Pölten in ca. 15-20 Autominuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap