Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und viel Platz für neue Möglichkeiten in der Nähe von Wien.



Objektnummer: 365

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	535,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	549.900,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	26,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

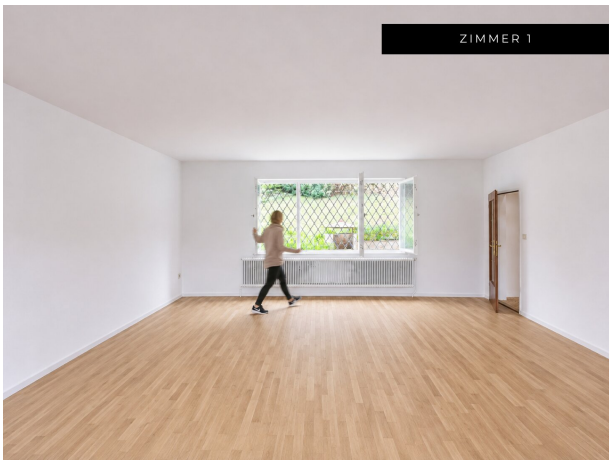


Daniel Madile- Daschütz

Madile- Select Immobilien
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien


HAUPTEINGANG
WILLKOMMEN


ANSICHT


ZIMMER 1


VORRAUM


RAUM FÜR IDEEN
Großzügige Raumstruktur
und viel Freiheit für
individuelle Gestaltung.


ZIMMER 5


SUBSTANZ & PERSPEKTIVE
Ein Haus mit Charakter.
Raum für eigene Wege.


OBERGESCHOSS


OBERGESCHOSS


BADEZIMMER

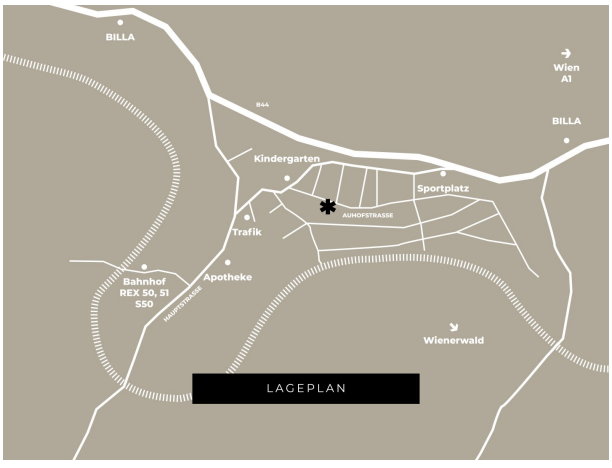

BADEZIMMER




KÜCHE & VORRAUM


GARTEN


INNENHOF

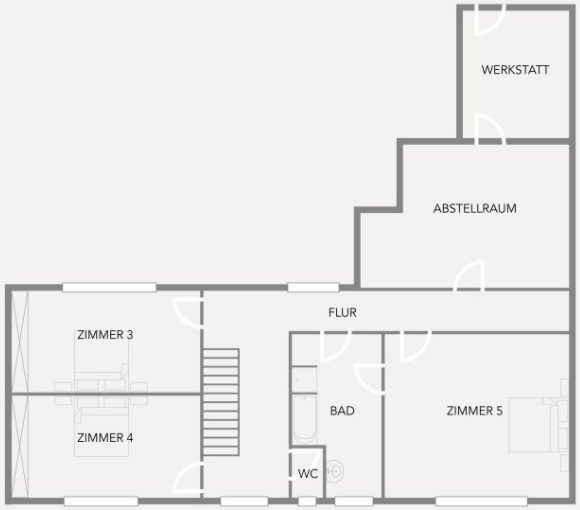

BILLA
Wien
A1
844
BILLA
Kindergarten
Sportplatz
AUHOFSTRASSE
Trafik
Apotheke
Bahnhof
REX 50, 51
S50
HAUPTSTRASSE
Wienerwald
LAGEPLAN

GRUNDRISS



EG

1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m



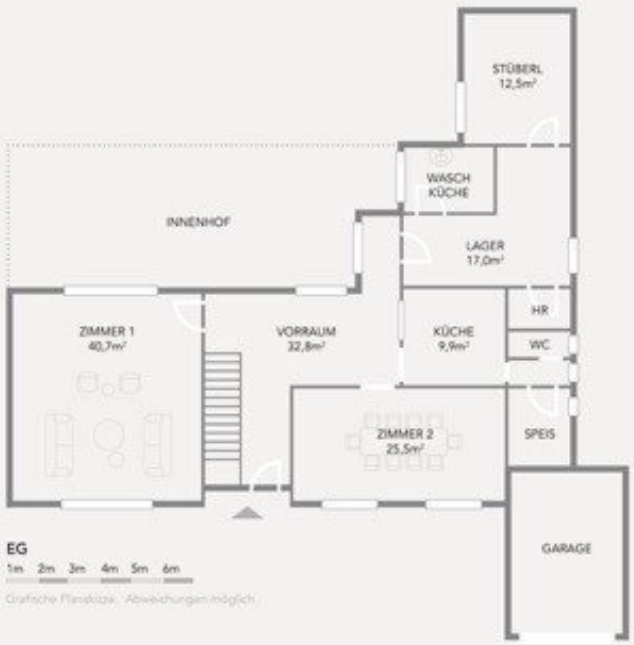
OG

1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m

Grafische Planskizze. Abweichungen möglich.

AUHOFSTRASSE 14 · 3032 EICHGRABEN

GRUNDRISS





AUHOFSTRASSE 14 · 3032 EICHGRABEN

Objektbeschreibung

Ein Haus für eigene Wege.

Nicht jedes Haus muss neu erfunden werden. Manchmal reicht es, vorhandene Qualitäten zu erkennen, Bestehendes neu zu denken und eigene Ideen zu verwirklichen. Dieses Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren liegt in einer entspannten Wohngegend in Eichgraben, westlich von Wien. Auf einem pflegeleichtem Grundstück bietet es etwa 300 m² Gesamtnutzfläche auf zwei Ebenen, mit großzügigen Wohnräumen, hohen Decken und architektonischem Spielraum zur individuellen Gestaltung.

Viel Platz. Viele Möglichkeiten.

Großzügige Räume, eine zeitlose Architektursprache und die durch die teilweise Hanglage geprägte Raumaufteilung verleihen dem Haus seinen eigenständigen Charakter. Die beiden Ebenen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als großzügiges Familienhaus, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für ein individuell entwickeltes Wohnkonzept. Besonderes Potenzial birgt die ehemalige Werkstatt auf Gartenniveau. Hier ließe sich ein zusätzlicher Wohnbereich mit direktem Bezug zum Garten entwickeln. Auch die weitläufigen Eingangs- und Erschließungsbereiche eröffnen interessante Perspektiven für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein Haus mit Substanz und Perspektive.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Gleichzeitig bietet die Bausubstanz aus den 1970er-Jahren eine solide Grundlage für eine umfassende architektonische Modernisierung. Ob eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands oder ein konsequentes neues Gestaltungskonzept: Hier besteht die Möglichkeit, ein Zuhause mit eigenständigem Charakter zu schaffen.

Das Haus bietet ca. 240m² Wohnfläche + ca. 60m² Nutzfläche zum Wohlfühlen.

Weitere Informationen:

- 2017 wurde das Haus umfangreich renoviert.

- 2019 wurde im EG / Esszimmer eine Horizontalabdichtung hergestellt.

- 2025 kam ein neuer E-Verteiler und Fallstrang. Auch teilweise neue Wasserleitungen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Haus!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap