

## Rarität! Repräsentatives Familienrefugium mit Grünland



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 4622**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien





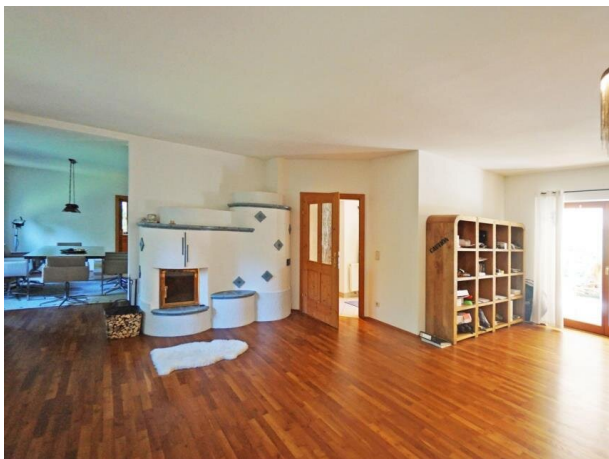










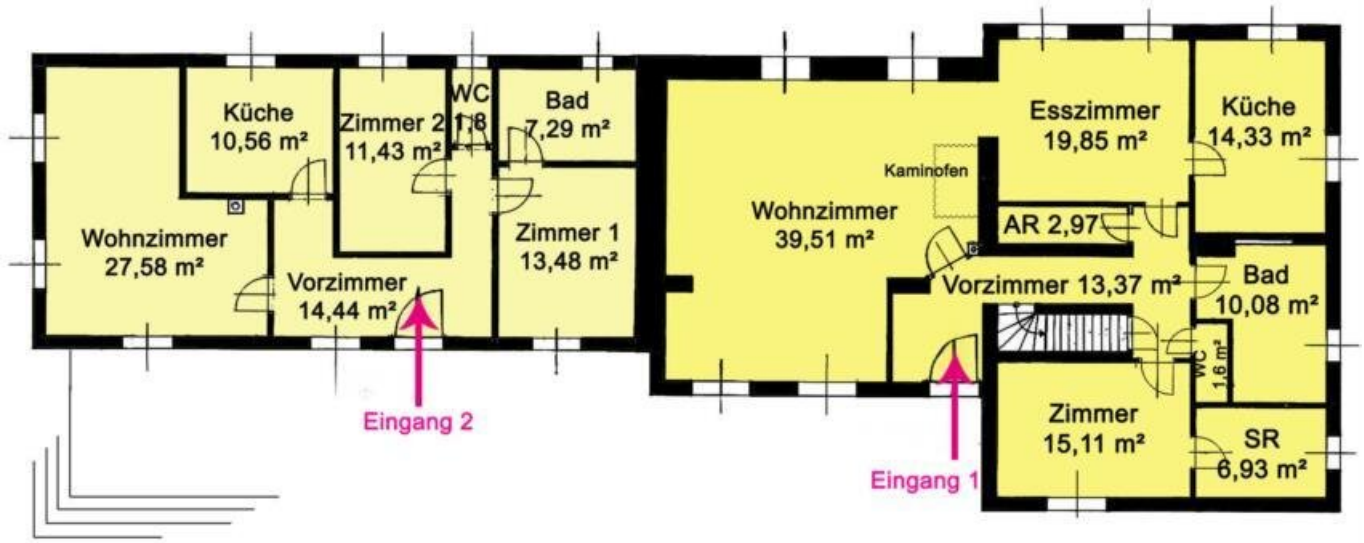






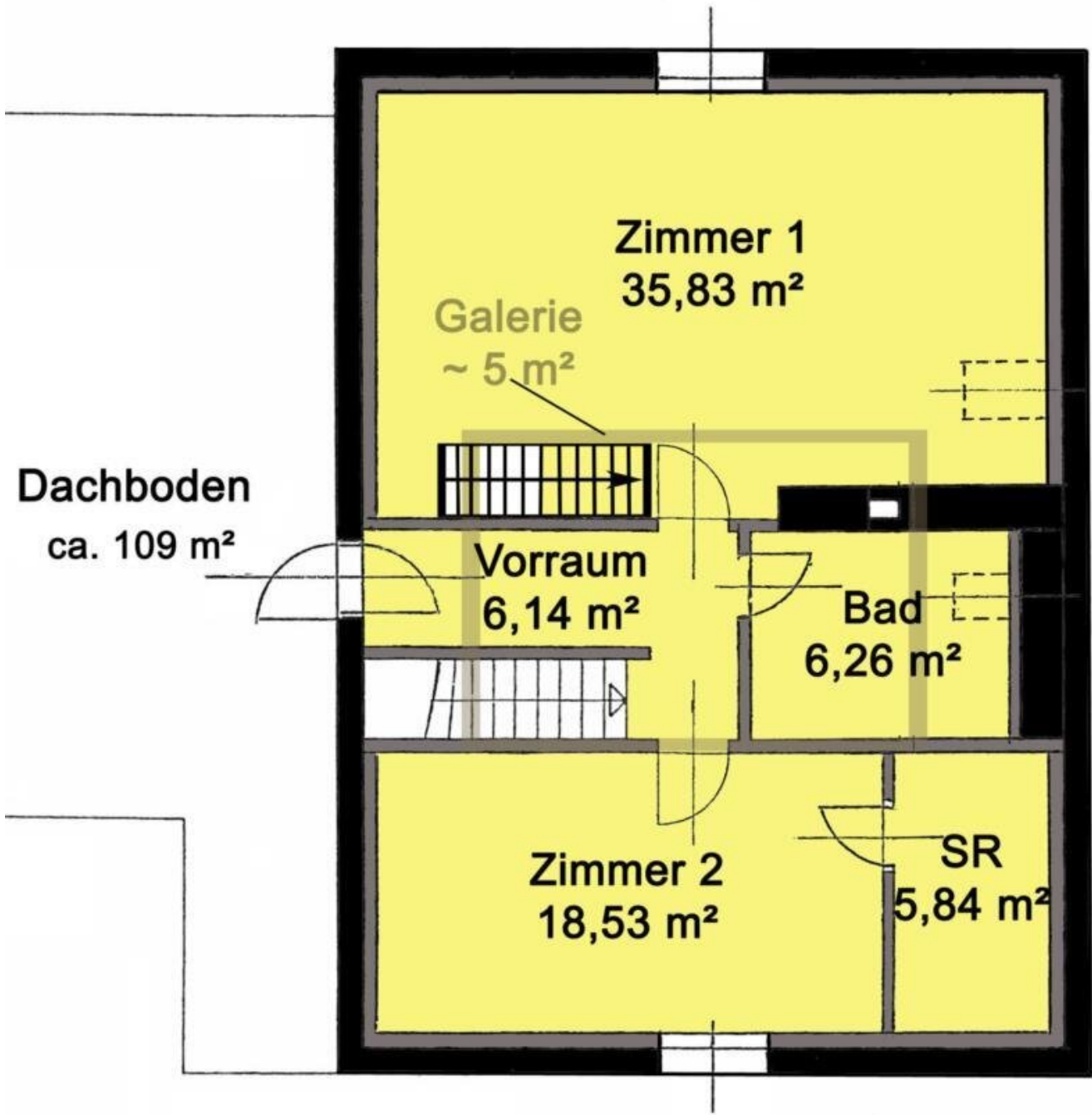






Terrasse ca. 84 m<sup>2</sup>





Dachboden  
ca. 109 m<sup>2</sup>

Zimmer 1  
35,83 m<sup>2</sup>

Galerie  
~ 5 m<sup>2</sup>

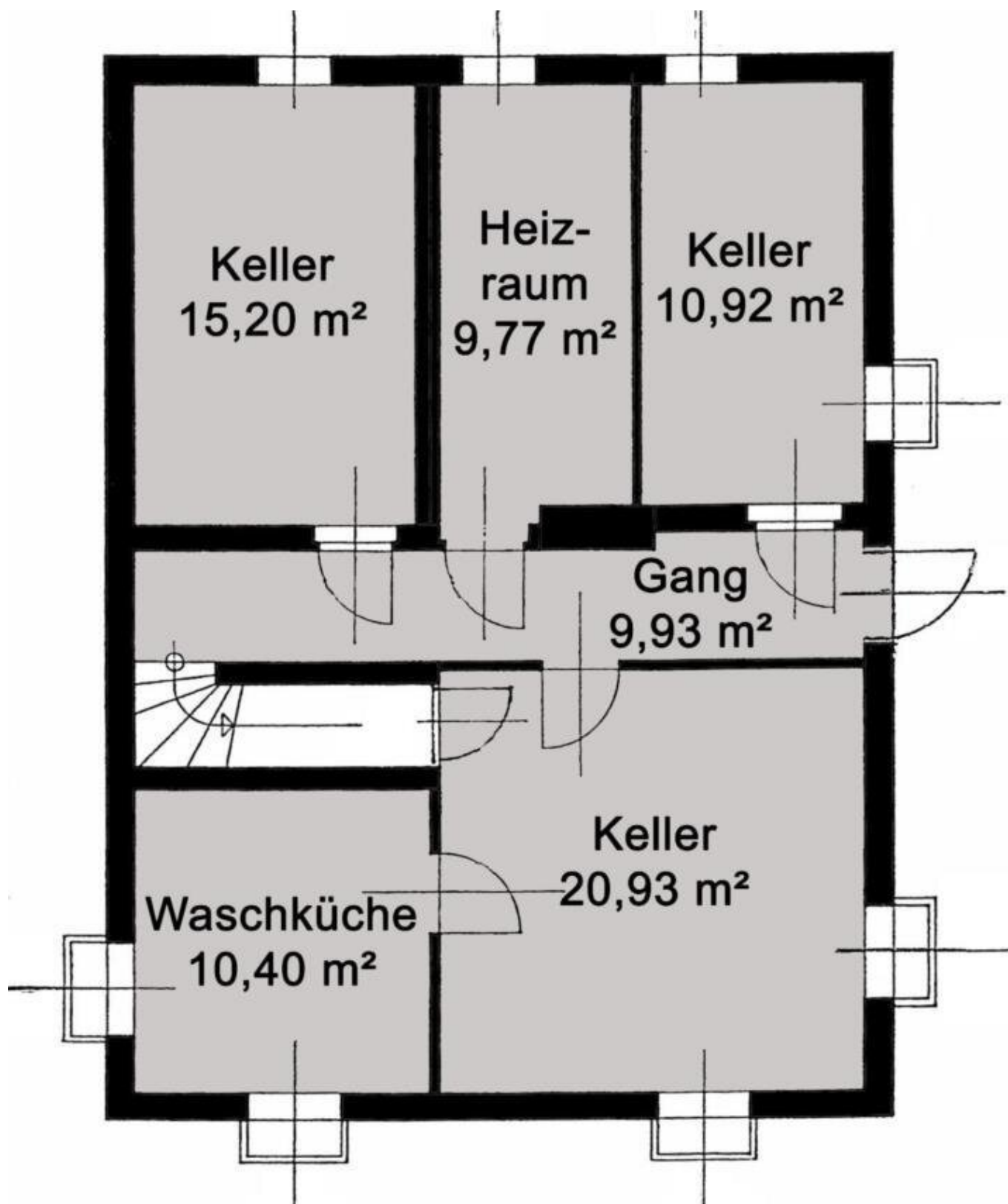
Vorraum  
6,14 m<sup>2</sup>

Bad  
6,26 m<sup>2</sup>

Zimmer 2  
18,53 m<sup>2</sup>

SR  
5,84 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Die fast 2,8 ha große Liegenschaft befindet sich im Ortskern von Eichgraben und ist auch mit dem Autobus oder der Bahn leicht erreichbar.

Das erhaltenswerte Gebäude im Grünland ist komplett saniert und auf dem neuesten Stand der Technik. Durch Zu- und Umbauten wurde die Wohnfläche vergrößert.

Das Landhaus bietet Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Haupthaus stehen ein Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Esszimmer und eine gemütliche Wohnküche, sowie ein Zimmer mit Schrankraum, ein Bad und ein separates WC zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Bad und ein Schrankraum.

Ein ca. 109 m<sup>2</sup> großer Dachboden mit Parkettboden, Holzvertäfelung und Dachflächenfenstern eignet sich ideal als Stauraum oder auch zur Vergrößerung der Wohnfläche.

Im Kellergeschoß sind Waschküche, Technik und Lager- bzw. Hobbyräume untergebracht.

Ans Haupthaus angeschlossen, mit separatem Zugang, befindet sich eine Einliegerwohnung mit Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe und ein Multistarbrennwertgerät (rd. 90% Jahreswirkungsgrad) und zusätzlich durch einen Holzvergaserkessel.

Vom etwas erhöht gelegenen, Salzwasser-Outdoor-Pool mit Badehaus hat man einen wunderschönen Blick über das Haus hinweg Richtung Eichgrabener Kirche.

Nahversorger, Kindergarten und Volksschule befinden sich im Ort. Der Bahnhof Eichgraben-Altlenzbach mit Park&Ride-Anlage ist nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Autobahnanbindung Hochstrass (A21) oder die Autobahnanschlussstelle Pressbaum (A1) erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in ca. 15-20 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap