

Familienparadies in sonniger Grünruhelage



straßenseitige Hausansicht

Objektnummer: 94871

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Pallendorf

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

















Objektbeschreibung

Diese gemütliche und **mit viel Liebe gepflegte Liegenschaft** befindet sich im Eichgrabner Ortsteil Winkl, nur **wenige Gehminuten vom Wienerwaldbad Eichgraben** entfernt. Aufgrund seiner erhöhten Lage **am Ende einer Sackgasse** in einer reinen Wohnsiedlung überzeugt dieses Einfamilienhaus mit einem **sensationellen Ausblick** sowie einem hohen Maß an Ruhe. Das Grundstück ist im Grenzkataster vermerkt und verfügt über gesicherte Grundgrenzen.

Der nächste Supermarkt ist nur 500 Meter entfernt, diverse weitere Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Nahversorger, eine Bank, Bäckerei und Bistros, eine Trafik, das Gemeindeamt sowie der Bahnhof Eichgraben-Altlenzbach mit Park&Ride befinden sich im etwa eineinhalb Kilometer entfernten Eichgrabener Ortskern und sind zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar, schneller mit Fahrrad, Roller oder Auto. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen stehen in den Nachbarstädten Neulengbach oder Pressbaum und Tullnerbach zur Verfügung. Über die Autobahnanbindung Hochstrass der A21 erreicht man das südliche Wien in etwa einer halben Stunde, nach St. Pölten benötigt man auf der A1 etwa 20 Minuten, ebenso lange nach Wien Auhof.

Das Einfamilienhaus wurde **zwischen 1971 und 1974** und **im Jahre 2011**, nach Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer, von Grund auf **saniert und teilweise umgebaut**. **Elektro- und Wasserinstallationen sowie der Kanal wurden komplett erneuert** und eine **Zentralheizung mit Holz-Festbrennstoffkessel** eingebaut. Das ehemalige Kellergeschoß wurde zu einem **großzügigen Wohn-Esszimmer** mit offener Küche und einem geräumigen Eingangsbereich ausgebaut. Die **moderne Küche** mit sämtlichen Einbaugeräten ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Auf dieser Ebene gibt es hangseitig auch noch den Haustechnikraum, wo derzeit Waschmaschine, Trockner und die beiden Warmwasserspeicher untergebracht sind sowie einen kleinen Extraraum für den Kessel.

Der **1. Stock** unterteilt sich in einen kleinen **Vorraum** am Stiegenabsatz, der das **Duschbad** und ein **Kabinett** erschließt sowie einen **direkten Ausgang auf die gartenseitige Terrasse** hat. Die anschließende **Diele** bietet **zentral Zugang zu drei weiteren Zimmern** sowie auf den **Balkon**, von dem man den tollen Ausblick nach Westen genießen kann. In allen Wohnräumen sind **Laminatboden** verlegt, das Duschbad ist verflies und mit Waschtisch mit Spiegelschrank, WC, einer bodengleichen Dusche und drei kleinen Fenstern ausgestattet. Die großen Fenster im Haus sind **Kunststoff-Sprossenfenster mit 2-fach Isolierverglasung**, Außenjalousien und teilweise Insektenschutzgittern.

Von der **gartenseitigen Terrasse** gelangt man rund um das Haus auf eine **weitere Terrasse**, die auf dem **Dach der Garage** errichtet wurde, sowie in den hanglagigen, teilweise terrassierten Garten, der mit einem großen Kirschbaum, zwei Apfelbäumen, einem Zwetschkenbaum und je einem Ringlotten- und einem Pfirsichbaum sowie verschiedenen Blumenbeeten und Sträuchern bepflanzt ist.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine **Wassergenossenschaft**, was eine extreme Kostenersparnis darstellt. Die Wasserkosten betragen derzeit nur € 350,-- im Jahr, ungeachtet der Entnahmemenge!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap