

Baugrundstück mit herrlicher Aussicht in Hanglage



Objektnummer: 94893

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

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









Objektbeschreibung

Dieses **großzügige Grundstück** befindet sich **in schöner Aussichtslage** in Eichgraben Ottenheim, unmittelbar an der Grenze zu Maria Anzbach. Die hanglagige Liegenschaft grenzt im Westen an unverbaubares Grünland-Forst und bietet einen Ausblick Richtung Kloster Stein und die gegenüberliegenden Hügel des Wienerwalds. Die straßenseitige Grundgrenze beträgt etwa 40 Meter, das Grundstück fällt von Südosten schräg nach Nordwesten um etwa 8 Meter ab.

Derzeit befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück eine etwa 15 m² große, mit Glaswolle gedämmte Holz-Gartenhütte und abschließbarem Geräte-Schuppen, außerdem, unmittelbar an der Grundgrenze zum östlichen Nachbargrund, ein Brunnen. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal und Gas liegen in der Straße.

Das Grundstück liegt zur Gänze im **Bauland-Wohngebiet**, es können bis zu **2 Wohneinheiten**, jedoch nur **1 Hauptgebäude, in offener Bauweise** mit einer **max. Bauhöhe von 6,5 Metern** errichtet werden. Lt. Bebauungsdichteformel dürfen bis zu **265 m² verbaut** werden, je Wohneinheit sind 2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund herzustellen. Aufgrund der Lage des Grundstücks in der gelben Zone der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse ist vor Bebauung eine Begutachtung durch den Landesgeologen erforderlich. Im Zuge der Bauplatzerklärung und Baueinreichung wird eine Aufschließungsabgabe in der Höhe von dzt. ca. € 35.100,- (Einheitssatz € 850,-/Juni 2024) an die Marktgemeinde Eichgraben fällig.

Diverse Infrastruktureinrichtungen wie verschiedene Nahversorger, eine Bank, Bäckerei und Bistros, eine Trafik, das Gemeindeamt sowie der Bahnhof Eichgraben-Altengbach mit Park&Ride befinden sich im etwa eineinhalb Kilometer entfernten Eichgrabner Ortskern und sind zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar. Der nächste Supermarkt ist etwa 2 km entfernt, aufgrund der Nähe und schnellen Erreichbarkeit bieten sich zum Einkaufen auch das nahe Maria Anzbach oder die nur sechs Kilometer entfernte Stadt Neulengbach an. 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.

Ein ca. 40 km langer Höhenwanderweg rund um Eichgraben und zwei Mountainbike „Fun Strecken“, Gestüte und Reitbetriebe, Tennisplätze und das Erlebnisbad mit Beach-Volleyballplatz laden zu sportlicher Freizeitbetätigung ein. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen und Konzerte finden im Fuhrwerkerhaus (Wienerwald-Museum) statt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap