

Grünruhelage in Eichgraben - Familien-Wohntraum für kleines Geld



Nördlicher Garten und Hauseingang

Objektnummer: 94952

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m ²
Keller:	21,25 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	135,24 €
Heizkosten:	38,43 €
USt.:	20,00 €
Infos zu Preis:	

mtl. Strom: ~ € 78,--; mtl. Gas: ~ € 95,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







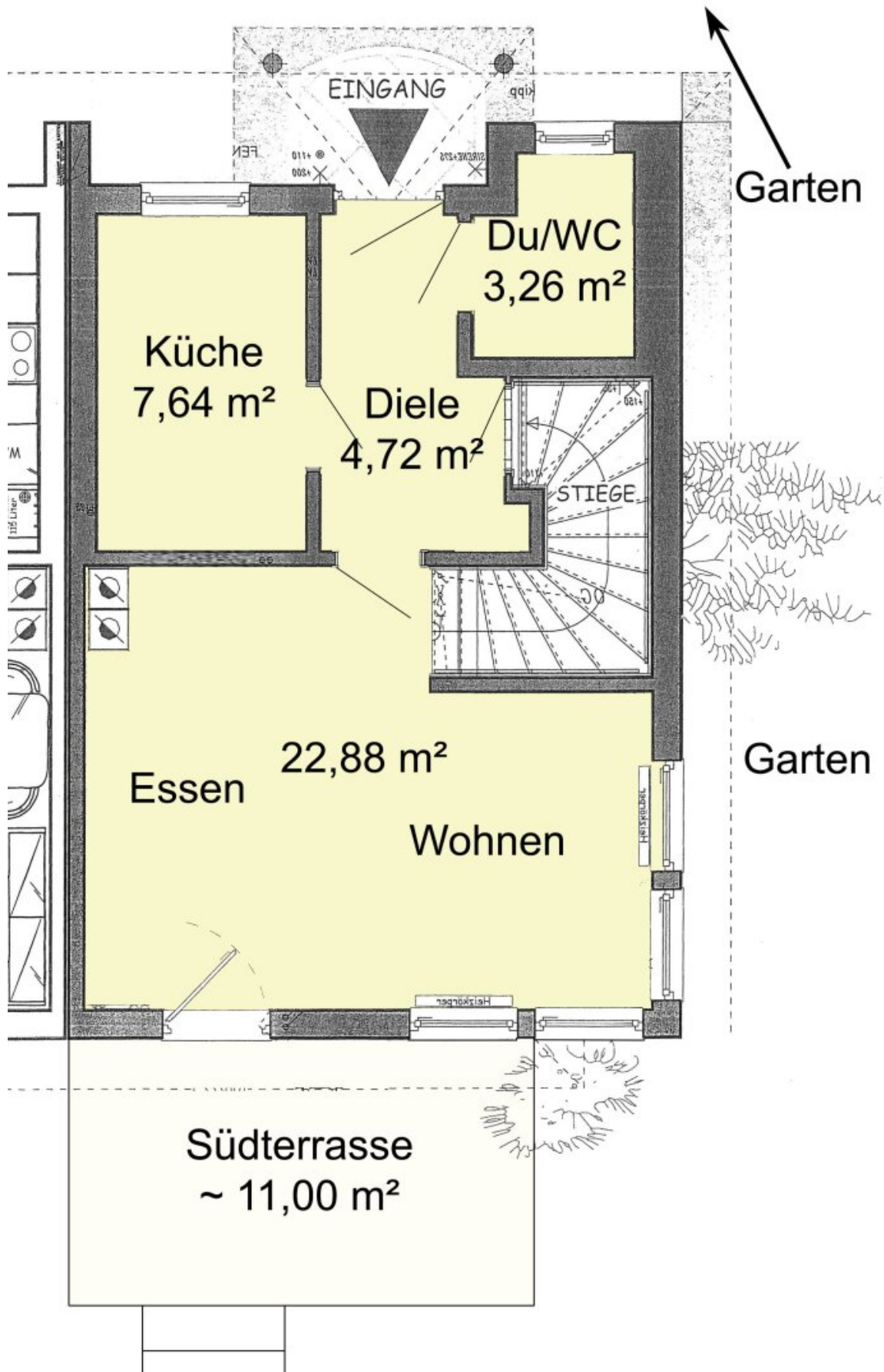


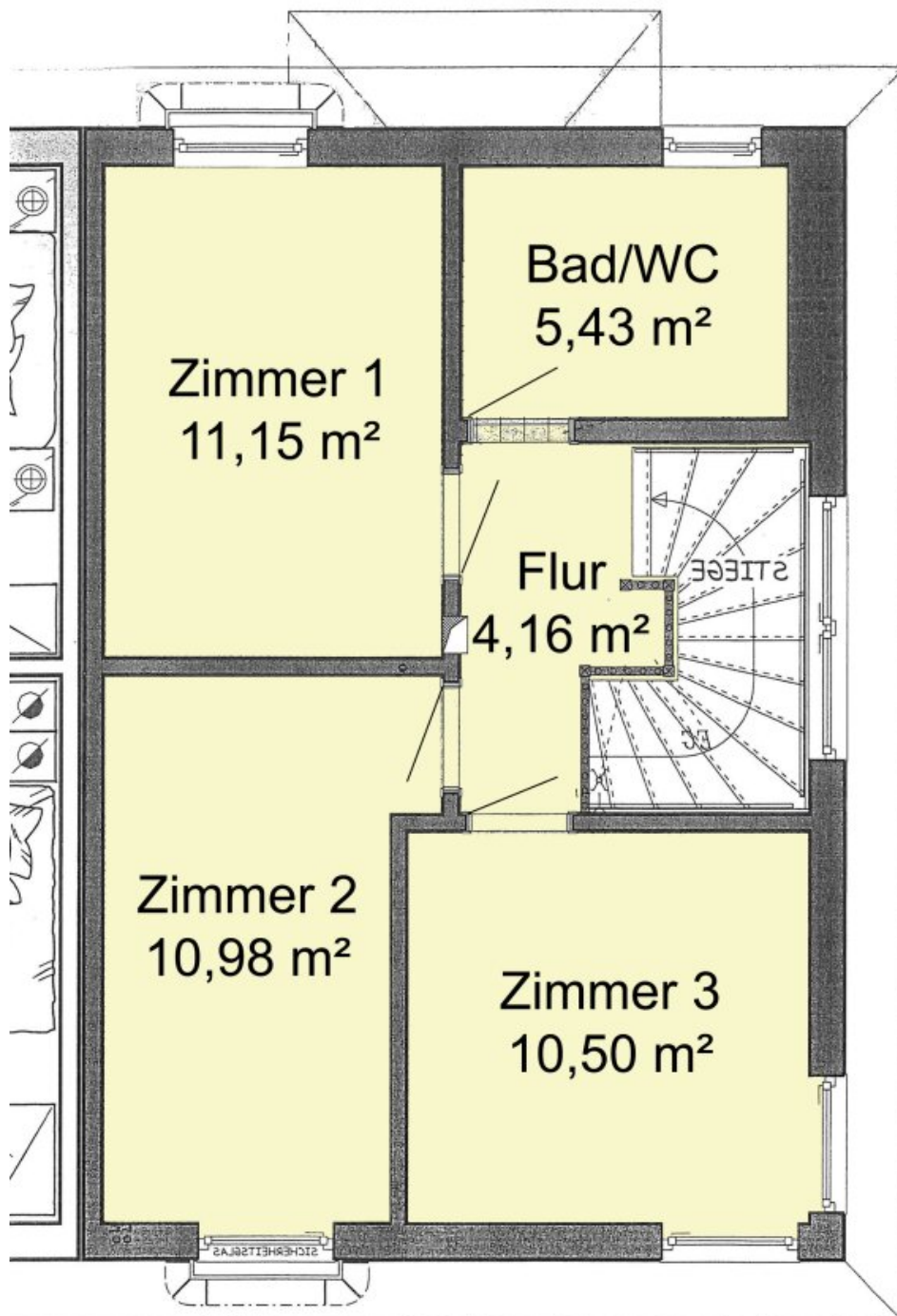


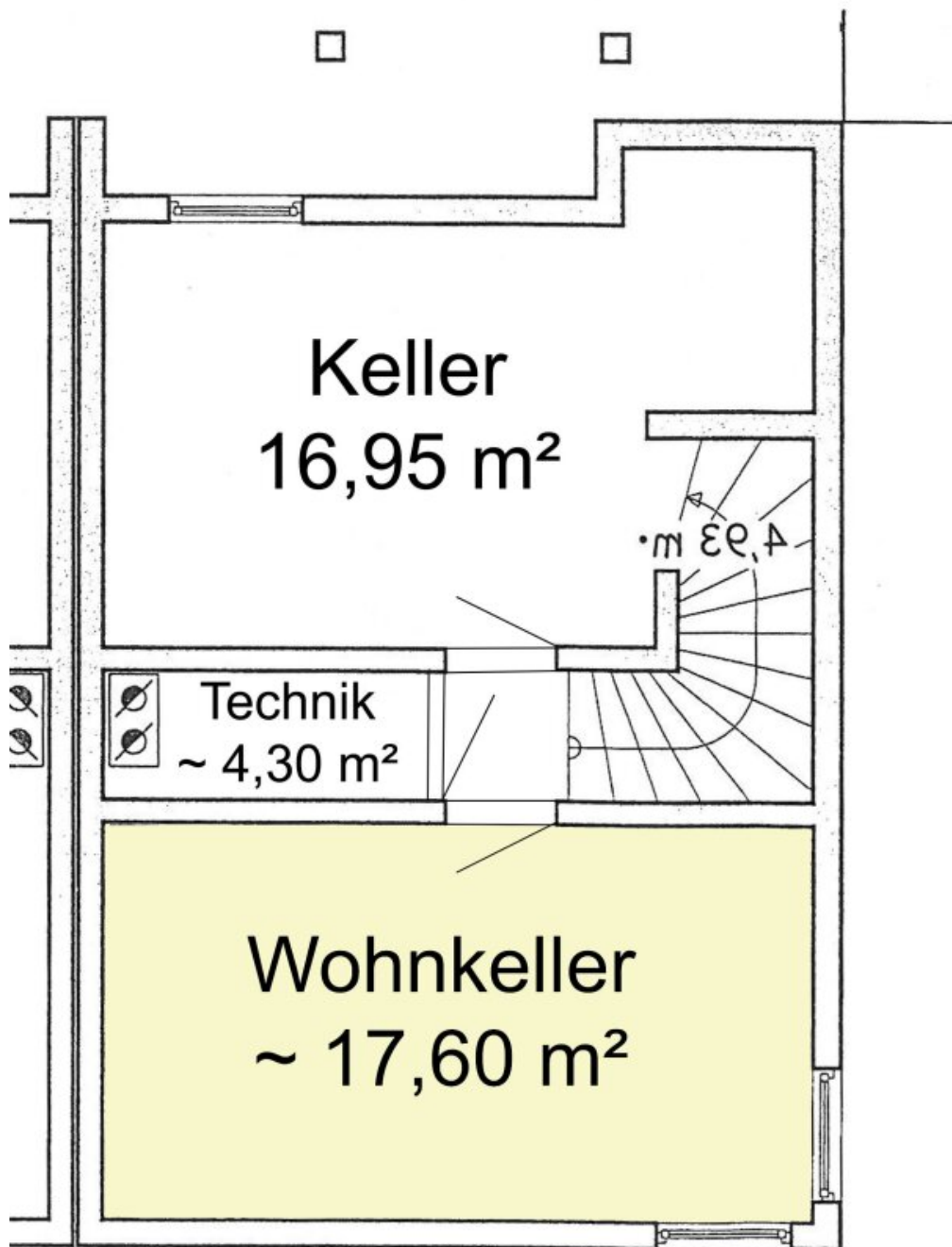


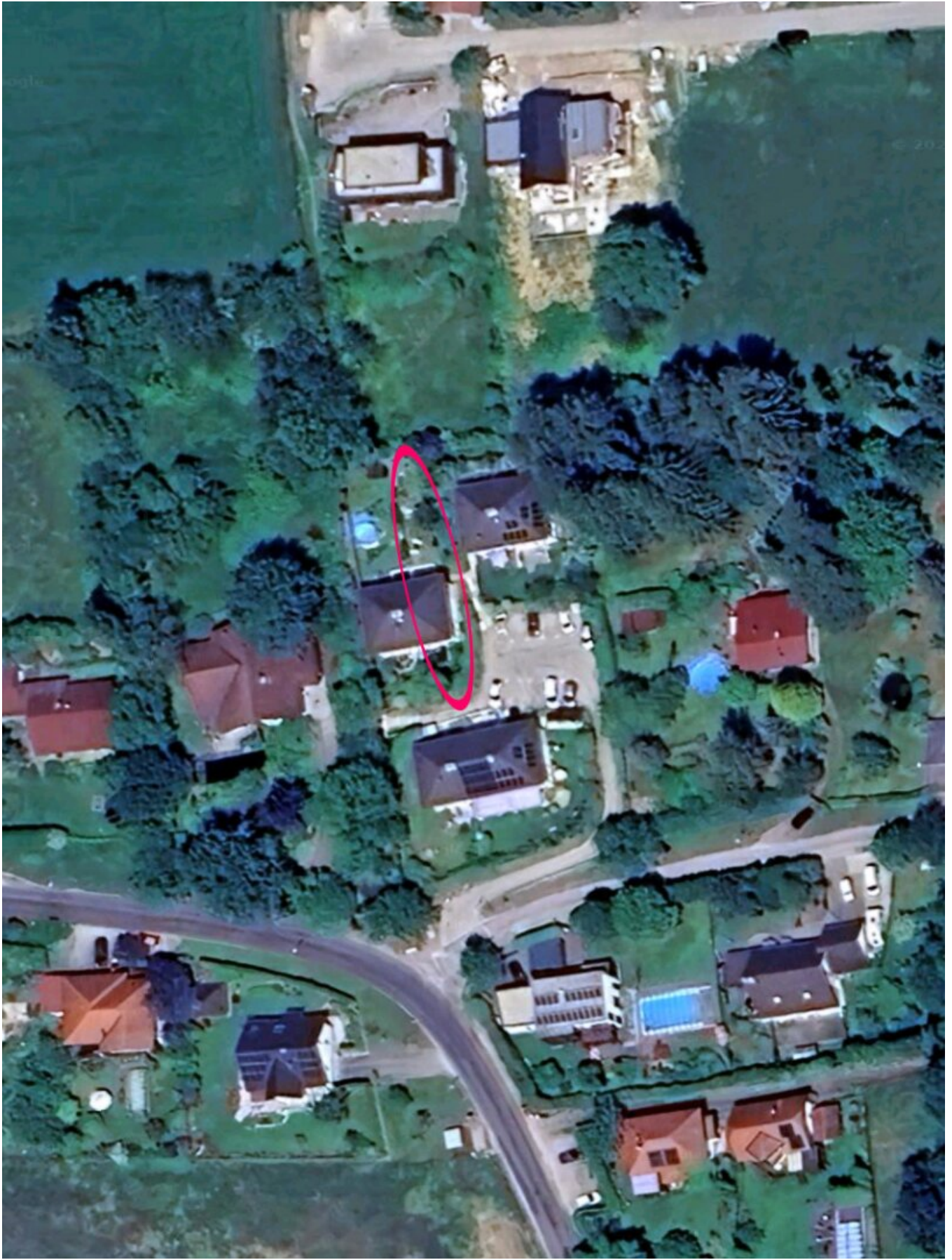












Objektbeschreibung

Die **entzückende Doppelhaushälfte** befindet sich **in herrlicher Aussichtslage unweit der Kaiserhöhe** in Eichgraben. Auf dem nach Süden ausgerichteten, etwa 2.200 m² großen Grundstück wurden **im Jahre 2000** von der **Firma ELK** zwei Doppelhäuser sowie ein Dreier-Reihenhaus in Riegelkonstruktion mit Wärmedämmung errichtet. Das hier angebotene Haus ist voll **unterkellert**, bietet etwa **102 m² Wohnfläche, 300 m² Gartenfläche** sowie einen zugewiesenen **KFZ-Stellplatz**.

Im **Erdgeschoß** erschließt die **zentrale Diele** eine voll ausgestattete **Küche**, ein **Duschbad** mit Fenster und **WC** sowie das **Wohnzimmer**, von dem man auf die **Terrasse** und weiter in den südlich des Hauses gelegenen **Garten** gelangt. Der größere Teil des Gartens liegt nördlich des Hauses und ist aufgrund der leichten Hanglage terrassenförmig angelegt. Im Erdgeschoß sind alle Fenster sowie die Terrassentüre mit **Außenjalousien** ausgestattet, im Wohnzimmer steht für die Beheizung in der Übergangszeit ein **Schwedenofen** zur Verfügung.

Das **Obergeschoß** bietet den zukünftigen Bewohnern **drei zentral begehbare Zimmer**, von denen eines nach Süden, eines nach Südosten und eines nach Norden ausgerichtet ist, außerdem ein **weitere Badezimmer**, das mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet ist. Ein großes Fenster beim Stiegenaufgang fängt wunderbar die Morgensonne ein und bietet einen tollen Ausblick.

Das **Kellergeschoß** unterteilt sich in einen knapp 18 m² großen **Wohnkeller**, der sich z.B. sehr gut als Büro oder auch als Gästezimmer eignet, einen **Lagerkeller** sowie in den **Technikraum**, wo Waschmaschine, die Gasterme und der Warmwasserspeicher untergebracht sind.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Ärzte und Fachärzte, eine Apotheke, zwei Supermärkte, eine Bäckerei und eine Tankstelle stehen direkt in Eichgraben zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Mittelschule mit Informatikschwerpunkt und ein Oberstufenrealgymnasium findet man in der nahegelegenen Stadt Neulengbach. Im ebenfalls sehr gut öffentlich erreichbaren Pressbaum steht das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur zur Verfügung, in Tullnerbach das Schulzentrum Norbertinum mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule.

Der Bahnhof Eichgraben-Altengbach mit Park&Ride Anlage befindet sich nur wenige Autominuten entfernt und ist auch mit dem Autobus (Linie 455) bequem zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle für Busse der Linien 455 und 457 ist Eichgraben Kaiserhöhe, die nur 650 Meter entfernt auf der Hauptstraße liegt. Über die Autobahnanbindung Altengbach erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten über die A1 in rund 20 Autominuten, eine schnelle Verbindung in den Wiener Süden hat man über die Auffahrt Hochstraß auf die A21. Die westlichen Wiener Bezirke erreicht man mit dem Auto am schnellsten über die Autobahnauffahrt Pressbaum der A1.

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 <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap