

## **Grünruhelage in Eichgraben - Familien-Wohntraum für kleines Geld**



Hausansicht und Aussicht nach Südosten

**Objektnummer: 94952**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









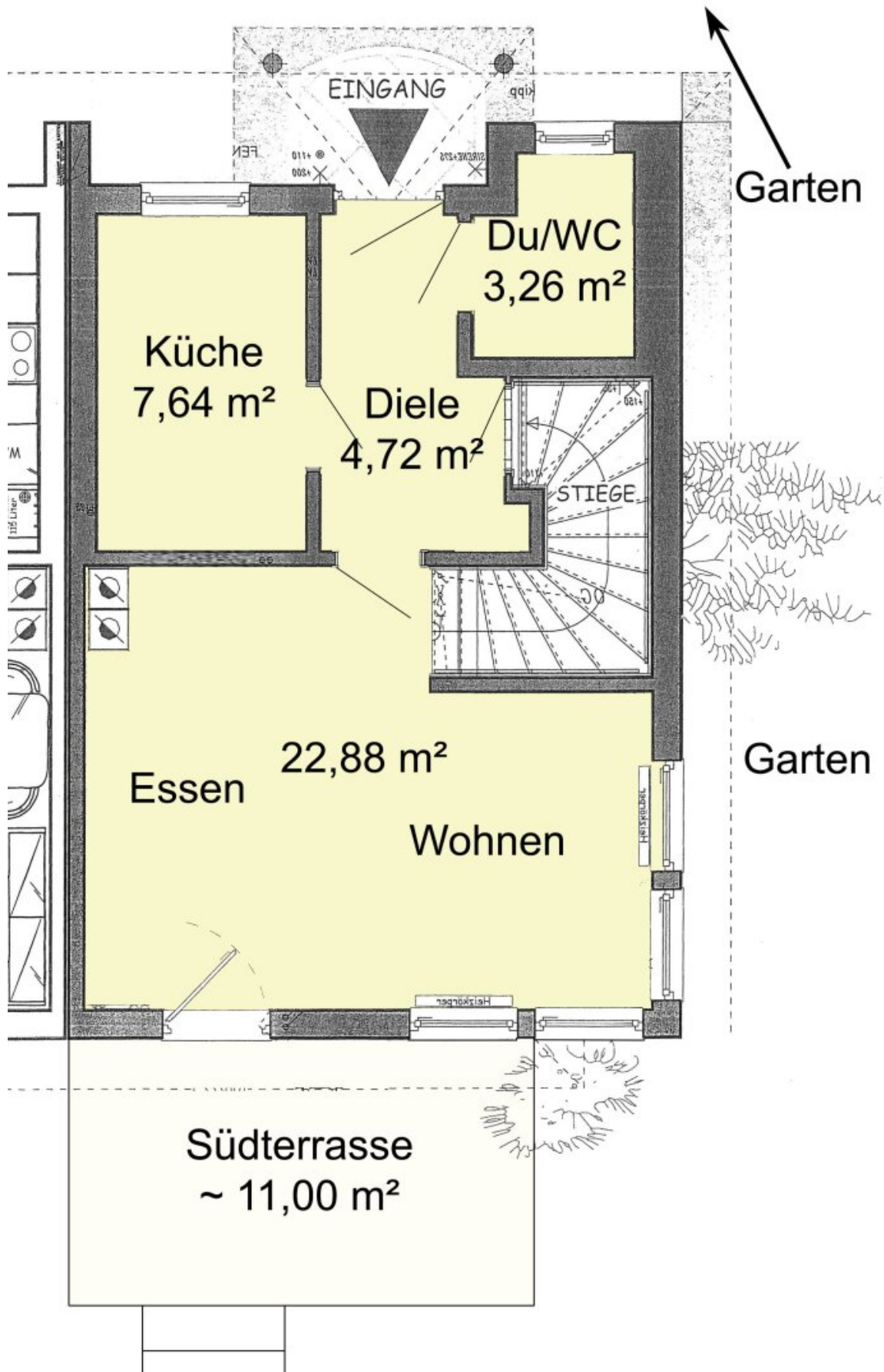


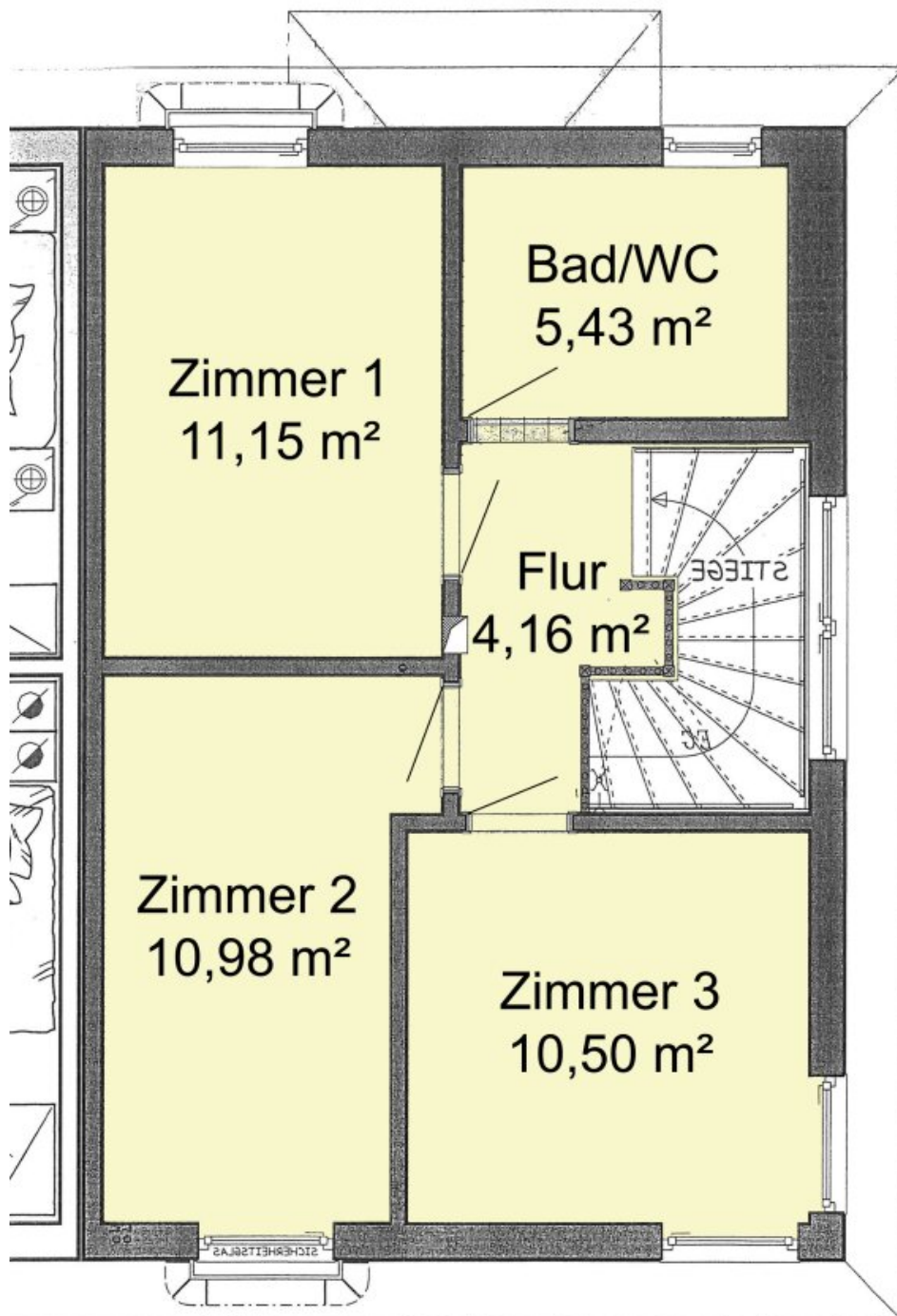


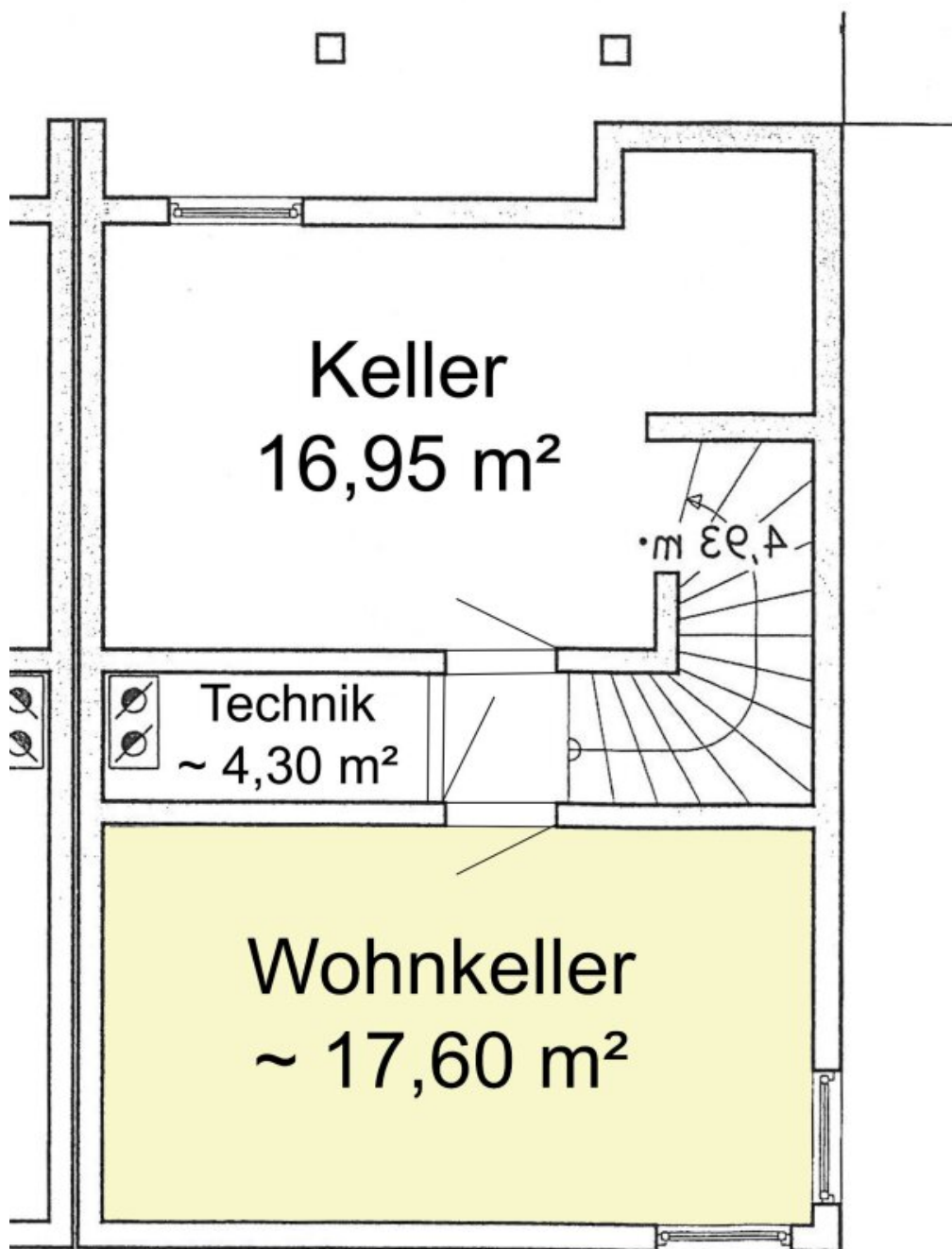


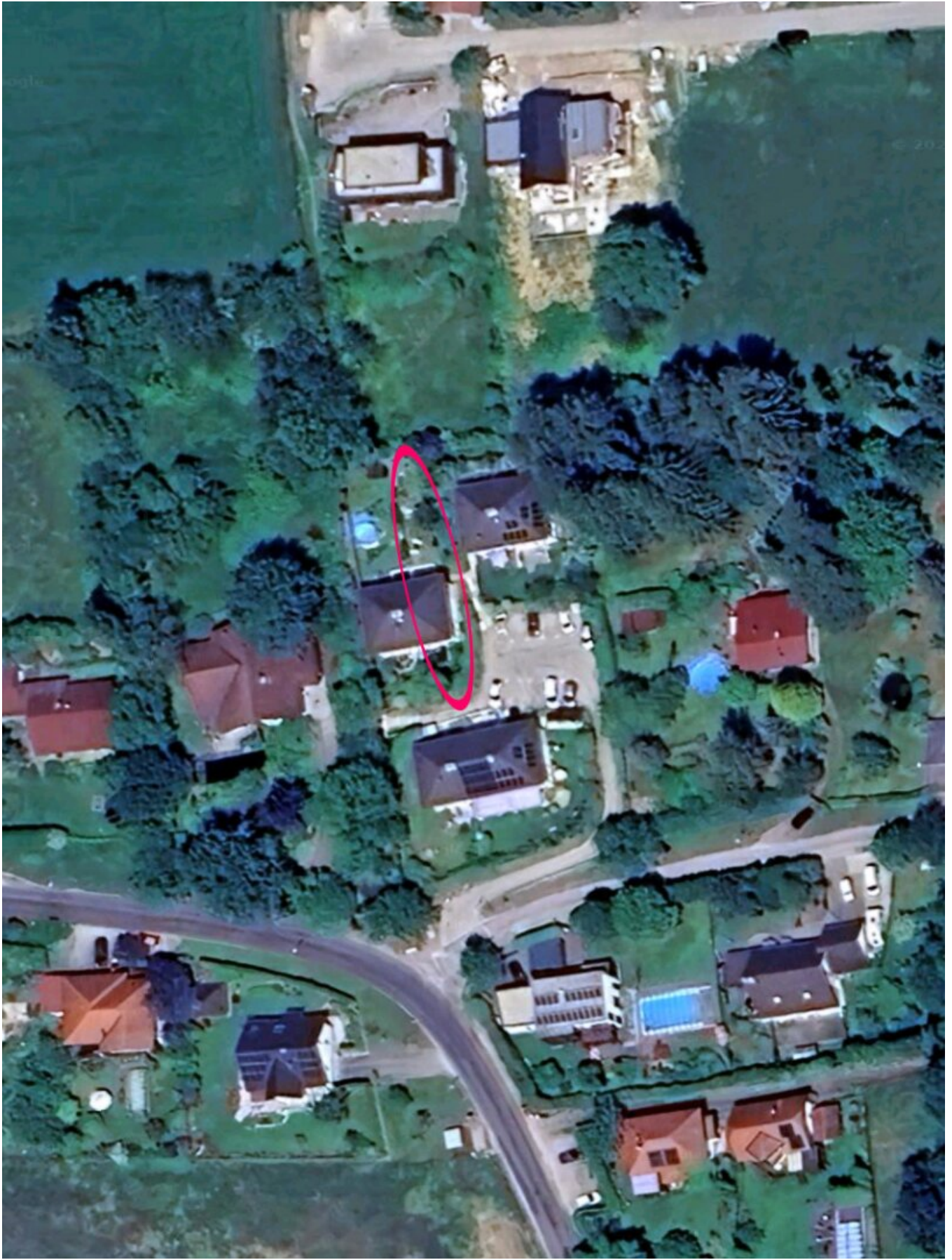












## Objektbeschreibung

Die **entzückende Doppelhaushälfte** befindet sich **in herrlicher Aussichtslage unweit der Kaiserhöhe** in Eichgraben. Auf dem nach Süden ausgerichteten, etwa 2.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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