

## Top Gelegenheit– Haus auf knapp 900m<sup>2</sup> Baugrund in Eichgraben im Bieterverfahren!



**Objektnummer: 960/69310**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling



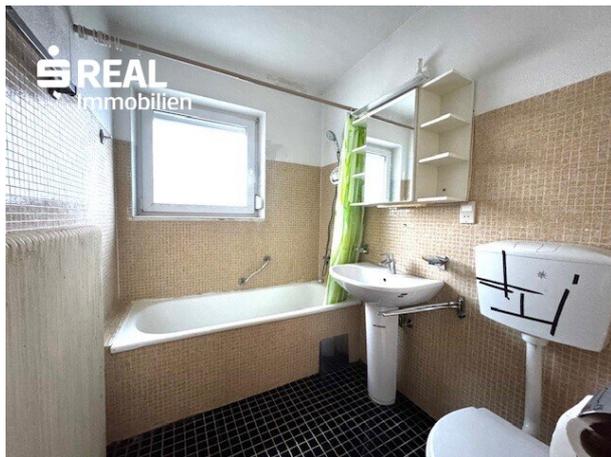
Mitglied des  
immobilienring.at









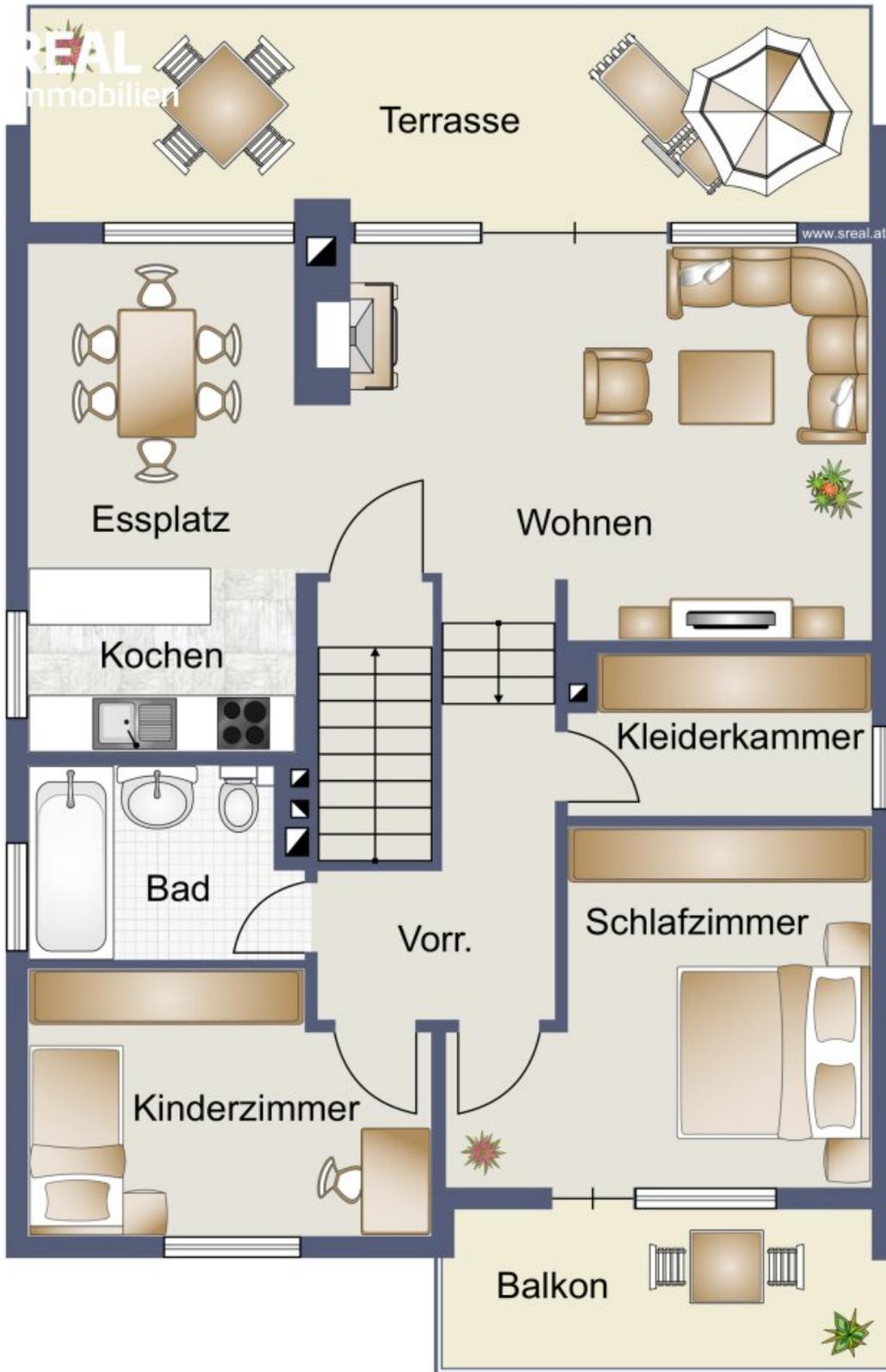




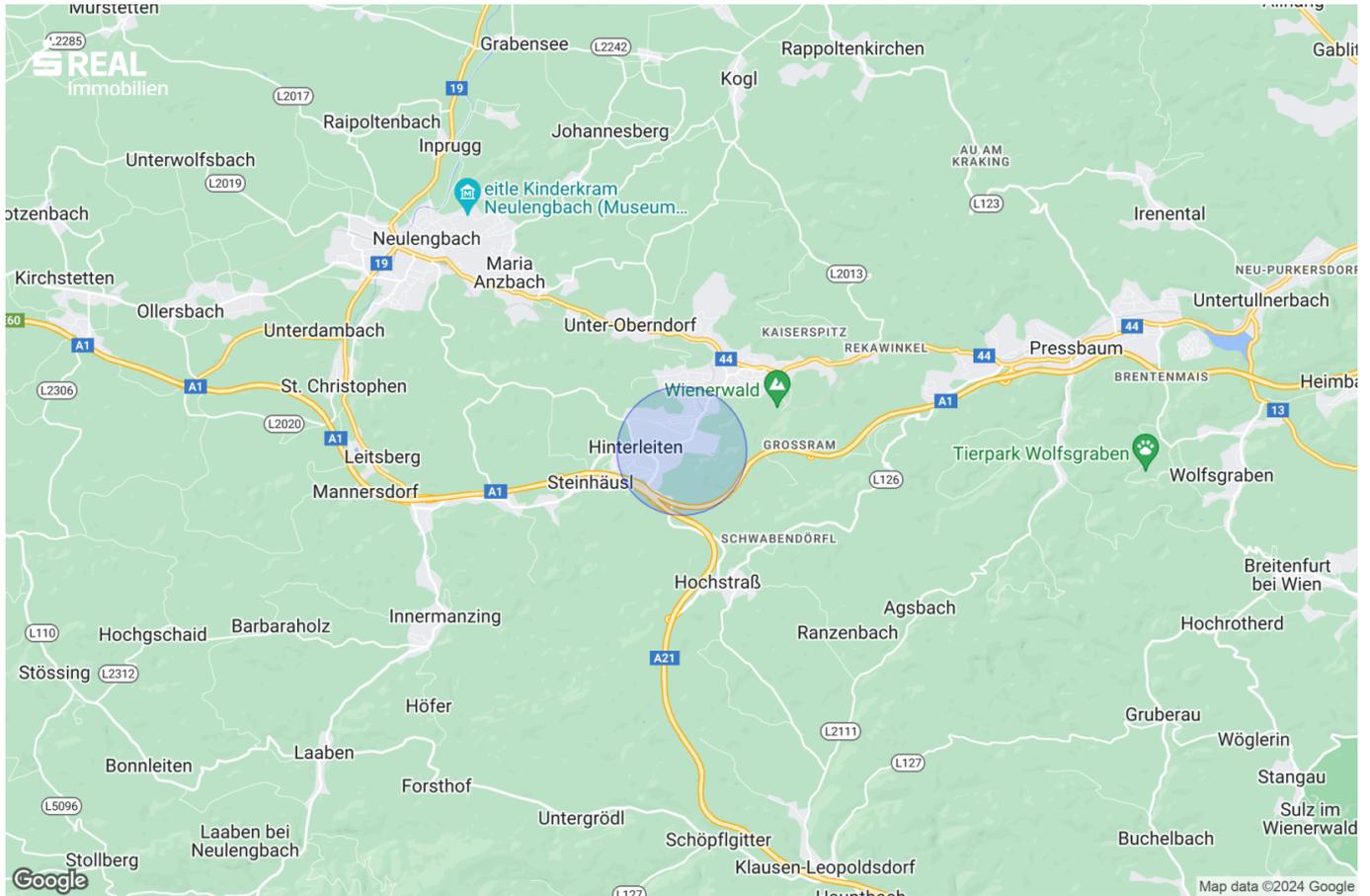








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

### B) Die Beschreibung der Immobilie

Eine **Vielzahl** an **Möglichkeiten** erwarten Sie bei diesem Angebot zum **Spitzenpreis**:

#### Neubau?

Auf diesem fast **900m<sup>2</sup> großen Baugrundstück** in Hanglage mit Altbestandshaus (BJ. 1966) können Sie in Zukunft Ihren Traum eines modernen Ein- oder Zweifamilienhauses verwirklichen. Die Widmung **BW-2WE bietet ca. 212m<sup>2</sup>** bebaubare Fläche.

#### Investment?

Das Haus war die letzten 12 Jahre durchgehend vermietet und befindet sich dementsprechend in abgewohnten Zustand. Der netto Jahresertrag entsprach zuletzt etwa **11.300 Euro** pro Jahr.

Die geringen Betriebskosten von nur ca. 150 Euro im Monat für Gemeindeabgaben, Müll etc. machen die Entscheidung Eigentum statt Miete äußerst sinnvoll.

#### Eigennutzer?

Auf der Eingangsebene findet sich rechts der Zugang zur Garage, die Platz für ein **kleines** Auto bietet, sowie im hinteren Bereich der Garage ein abgetrennter Lagerraum. Links vom Vorraum ist ein ca. 8m<sup>2</sup> großes Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird, der Heizraum mit dem Vaillant Gas-Brennwertgerät sowie der Waschraum. Über ein paar Stufen erreichen Sie den großzügigen **ca. 27m<sup>2</sup> großen Wohn– Essbereich** mit einer großen, gebrauchten Einbauküche. Hier zeigt sich auch der Ausgang auf die **schöne Terrasse**, die sich im Sommer als erweitertes Wohnzimmer mit blühender Natur präsentiert. Im oberen Bereich befinden sich **zwei Schlafzimmer**, ca. 12,3 m<sup>2</sup> und 9m<sup>2</sup> groß. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein

Abstellraum oder Garderobe sind ebenfalls vorhanden.

Um das Haus auch für die nächsten Jahre fit zu halten, sind einige **Renovierungsarbeiten** empfehlenswert. Das Haus verfügt über einen **großen gemauerten Pool der neu abgedichtet** oder mit einer Innenverschalung versehen werden müsste – ebenso die **Überarbeitung oder Erneuerung der dazugehörige Solaranlage** am Dach.

Im **Jahr 2012/2013 wurde das Haus gedämmt** und mit einer **Wärmeschutzfassade** versehen. Es wurden **3-fachverglaste Kunststofffenster** mit Außenrollos eingebaut.

Die Gegend ist ein Geheimtipp für Menschen, die angenehmes Landleben mit außergewöhnlicher Wohnföhlatmosfera zu schätzen wissen.

Die Nähe zur Natur und der gleichzeitigen Erreichbarkeit nach Wien und St. Pölten in rund 30 Minuten sind ein weiterer Vorteil dieser Liegenschaft.

Machen Sie sich selbst ein Bild des **schönen Gartens** mit Hilfe eines 360° Rundgangs:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3088067?accessKey=66ed>

- **Angebotsfrist : 1.Jänner 2025 bis 28.02.2025**
- **Mindestgebot : EUR 230.000,-**
- **Sofortkauf : EUR 270.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Haben Sie Interesse an einer Besichtigung? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Termin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.