

# Traumhaftes Haus perfekt für Familien - ausgezeichnete Verkehrsanbindung



**Objektnummer: 8164/2172**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.205,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,89
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gottfried Böck**

Kuttenberger Makler GmbH

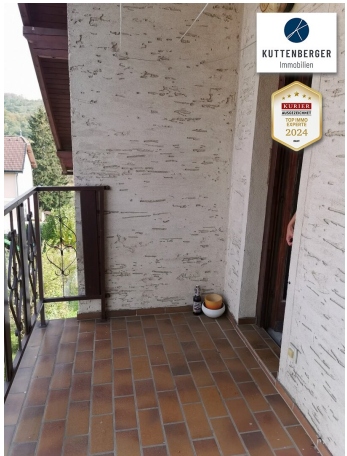


A photograph of a bright, modern living room with a white sofa, a bookshelf, and large windows. A laptop is open in the foreground, displaying a website for 'KUTTENBERGER Immobilien' with the text 'Online Sofort-Bewertung'.

**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)









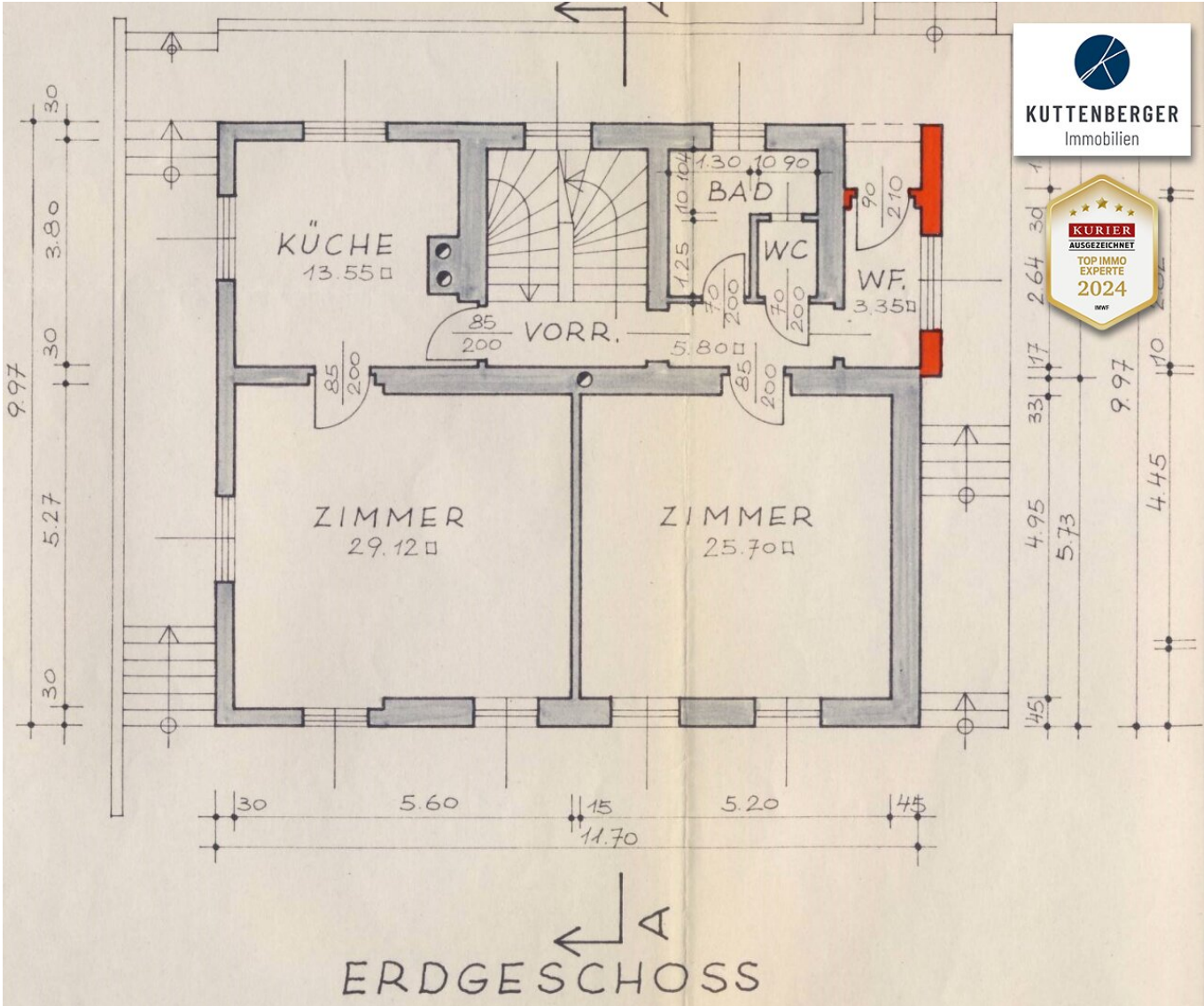




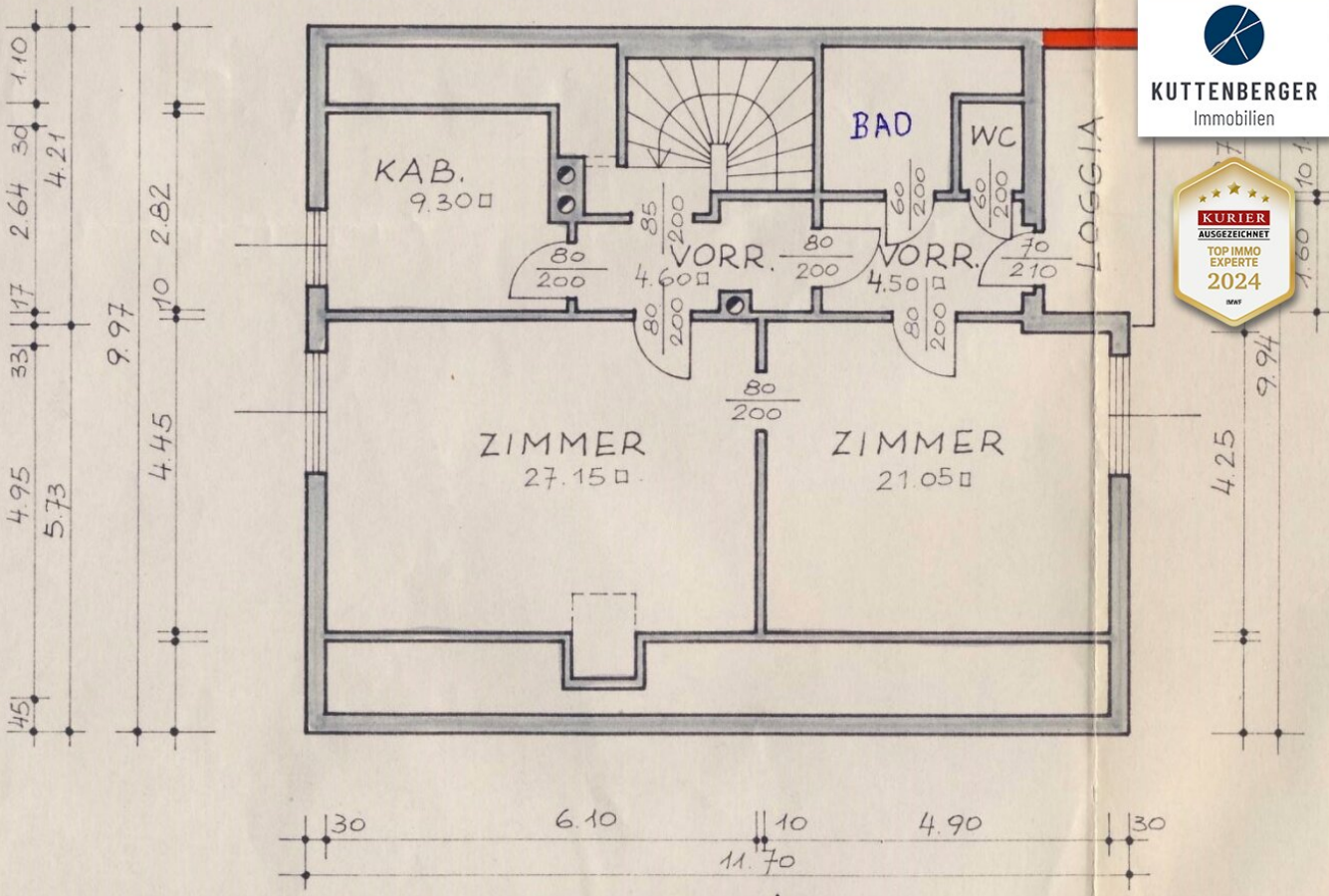










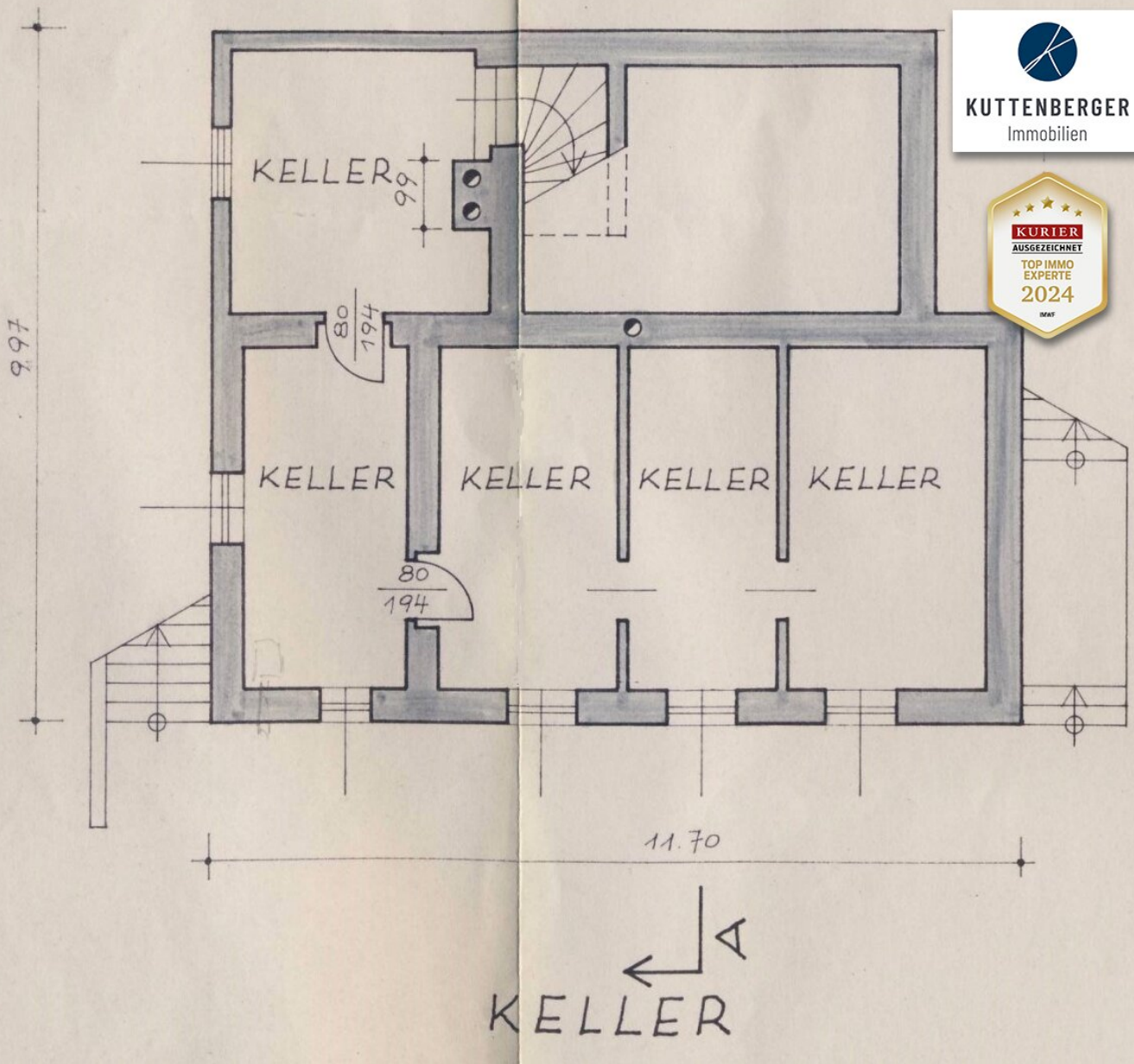


DACHGESCHOSS





**KUTTENBERGER**  
Immobilien





## Objektbeschreibung

**Dieses Haus sucht neue Eigentümer, die viel Platzbedarf haben:** die zwei Wohnebenen mit 5 Zimmern verfügen über eine Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und sind aufgeteilt in

- EG (ca. 81,5 m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, Veranda

- OG (ca. 69,6 m<sup>2</sup>): 2 Zimmer, 1 Kabinett (dzt. Küche), Bad, WC, Gang (mit Ausgang auf eine Terrasse)

Darüber hinaus bietet der Keller insgesamt 5 Räume mit einer Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Vom Kellergeschoß kann man direkt in den Garten gelangen. Im Garten bietet sich ein Holzschuppen zum Abstellen von Gartengeräten an. Schließlich ist noch ein Dachboden zu Stauzwecken vorhanden.

Die Liegenschaft kann von zwei Seiten betreten werden. Auf der Rückseite befindet sich eine Garage mit einem zusätzlichen Carport. Heizung mit Flüssiggas (Tank im Erdreich vergraben).

Das Haus wird zur Zeit noch geräumt.

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

KONTAKT: 0676 480 48 78 - Mag. Gottfried Böck

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

### Unsere Online-Services von KUTTENBERGER IMMO:

- **Vormerkkunde werden & Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)



- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

**KUTTENBERGER IMMO** - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023** und **TOP IMMO EXPERTE 2024!**\*

*(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap