

**Einfamilienhaus in Eichgraben mit 891 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche zu verkaufen!**



**Objektnummer: 8098/44**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	74,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	774,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ömer Uyar

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6  
1030 Wien

T +43699 17105918  
H +43699 171 059 18

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





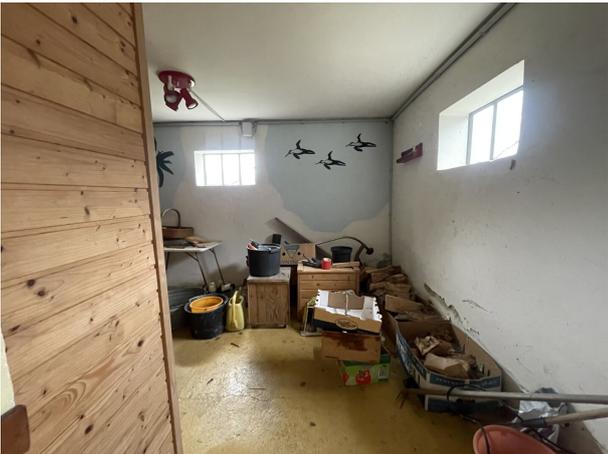






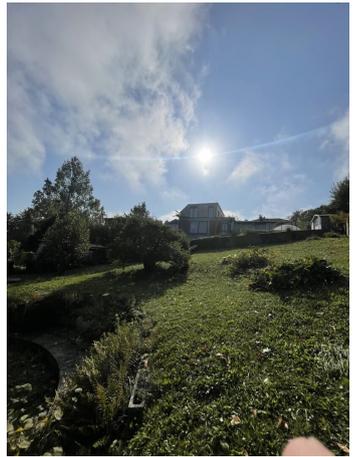


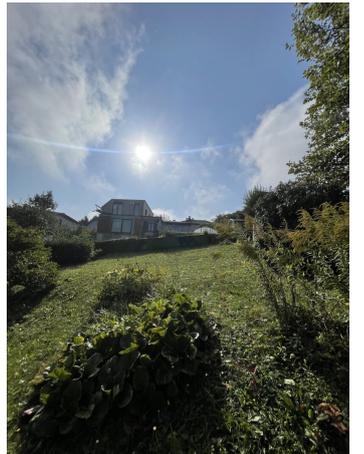




















## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf einem 891 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Eichgraben in absoluter Topruhelage! Durch die nicht zeitgemäße Raumaufteilung und dem sanierungsbedürftigen Zustand ist ein Abriss/ Neubau eine mögliche Option!

Das Haus wurde in den 1950er Jahren gebaut und verfügt eine Fläche von knapp 74 m<sup>2</sup> über zwei Etagen. Zudem ist das Haus teilweise unterkellert und aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Haus besteht aus 2 Schlafzimmern, einem geräumigen Wohnzimmer, einer Küche, einem Badezimmer mit Fenster und Badewanne, sowie einem separaten WC. Der Keller des Hauses beherbergt eine praktische Werkstatt und einen KFZ Abstellplatz, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zusätzlich gibt es eine Garage in der Primelstraße 15 die im Preis inkludiert ist. (3 Minuten Fußweg)

Genießen Sie die Ruhe und die Natur in Eichgraben, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu Annehmlichkeiten und Verkehrsanbindungen profitieren. Dieses charmante Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort und ländlicher Idylle.

**Kaufpreis:** 298.000,-

**Provision:** 3 % zzgl. USt

**SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechteintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

**Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Ömer Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.*

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap