

Geplegter Bungalow in sonniger Aussichtslage



Objektnummer: 6741

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 560,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,05
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	98,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei











Objektbeschreibung

Geplegter Bungalow in sonniger Aussichtslage

Die Liegenschaft liegt in absoluter Ruhelage in einer typischen Einfamilienhaussiedlung ohne großvolumige Wohnbauten an einem Südhang über Eichgraben mit schönem Ausblick.

Durch die Sackgasse ist Verkehrslärm absolut kein Thema, die Ruhe des Naherholungsgebietes Wienerwald garantiert einen entspannten und von der Natur geprägten Lebensraum.

Das Grundstück weist eine Grundfläche von 1.295 m² lt. Grundbuch auf und darf in den Bauklassen I, II mit einer maximal verbaubaren Fläche von rund 312 m² in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten bebaut werden.

Die Grundstücksform ist rechteckig ohne Verwinkelungen nach Süden ausgerichtet und leicht abfallend. Der Garten präsentiert sich in perfekt gepflegtem Zustand mit schönem Baum- und Strauchbestand und bietet genug Platz für Aktivitäten im Freien oder auch für einen zukünftigen Swimmingpool.

Derzeit ist das Grundstück mit einem Bungalow aus dem Jahr 1975 bebaut, der in sehr gepflegtem Zustand eine perfekte Rückzugsoase aus dem Trubel der Großstadt Wien bietet.

Der Bungalow wurde in Fertigteilbauweise errichtet, eine Vormauerung aus Klinkerziegeln schafft massive Solidität im Wandaufbau.

Auf einer Wohnfläche von 90 m² finden durch den durchdachten Grundriß 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit vorgelagerter, ca. 30 m² großer Terrasse, ein Eßbereich und eine als eigener Raum ausgeführte Küche Platz.

Natürlich sind auch die üblichen Nutzräume wie ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Toilette sowie eine weitere Toilette vorhanden.

Im Wohnraum ist eine offene Feuerstelle integriert, die in Ergänzung zur Ölheizung an kalten Tagen für wohlige Wärme und Behaglichkeit sorgt.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine in den Baukörper integrierte Einzelgarage.

Die Immobilie eignet sich besonders gut für erholungssuchende Stadtbewohner für regenerierende Wochenende- und Sommeraufenthalte. Durch die Anzahl der vorhandenen Schlafzimmer und die hohe Raumeffizienz finden auch Familien einen perfekten, grünen Rückzugsort. Gleichzeitig besteht durch die großzügige Grundstücksfläche entsprechendes Potential für eine zukünftige, größere Bebauung bei bestmöglichem Schutz vor

Geldentwertung des investierten Kapitals durch mögliche weiterhin hohe Inflationsraten.

Die Gemeinde Eichgraben selbst liegt direkt an der westlichen Wiener Stadtgrenze mitten im Wienerwald nur rund 17 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Der Autobahnknoten Steinhäusl (A1 – A21) befindet sich nicht allzuweit auf Gemeindegebiet. Mit der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung erreichen Sie mittels der eng getakteten S-Bahn in nur rund 25 Minuten den Bahnhof Hütteldorf mit U4 Anschluss oder Sie gelangen in weiteren 5 min. zum Wiener Westbahnhof mit Anbindung an die U3. Richtung Westen liegt ebenfalls in ca. 30 Minuten Fahrzeit der Bahnhof St. Pölten. Die Bahnstation liegt nur 3,7 km entfernt.

Mit ihren aktuell ca. 4600 Einwohnern bildet die Wienerwaldstadt aufgrund Ihrer Grünlage und der geographischen Nähe zu den zwei Landeshauptstädten Wien als auch St. Pölten ein begehrtes Wohngebiet für Menschen, die die Lebensqualität des grünen Umfeld des Wienerwalds mit den vielfältigen Möglichkeiten eines urbanen Lebensstils der Großstadt Wien oder der Landeshauptstadt St. Pölten kombinieren möchten.

Das Eichgrabner Zentrum bietet alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Café, Trafik, Apotheke und diverse Ordinationen, der nächstgelegene Supermarkt liegt in nur 1,9 km Entfernung.

In den Sommermonaten verschafft das gemeindeeigene, nahegelegene Wienerwaldbad entsprechende Erfrischung.

Die Gemeinde bietet speziell auch Familien mit mehreren Kindergärten, einer eigenen Volksschule und sogar einer neuen Mittelschule ein interessantes Angebot. Die nächstgelegene AHS befindet sich im nahen Pressbaum oder auch in Purkersdorf. Beide Orte sind mittels Zugverbindung in nur wenigen minuten Fahrt gut erreichbar.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth unter +43 664 554 1274 gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap