

****Exklusives Traumhaus in Eichgraben: Luxus, Moderne
und Natur in Perfektion** | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22645

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,80 m ²
Nutzfläche:	191,14 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	66,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8



















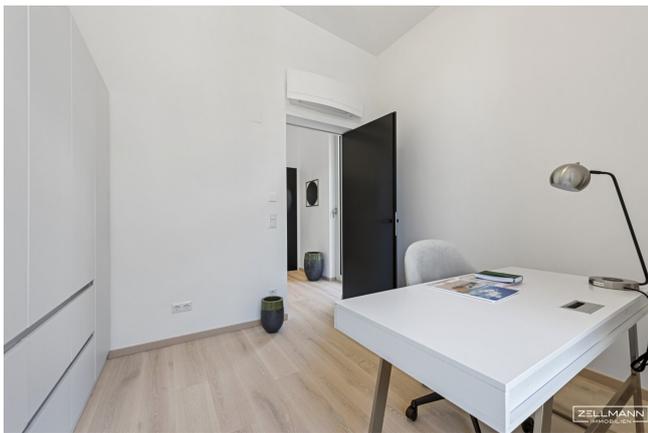
ZELLMANN
IMMOBILIEN

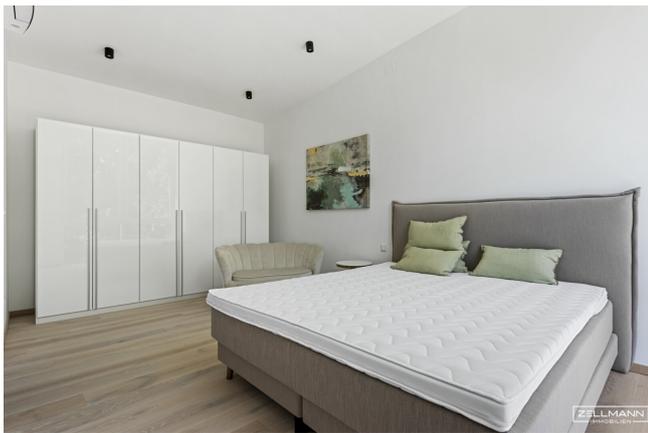


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem hochmodernen Traumhaus in Eichgraben! Diese exklusive Immobilie in Niederösterreich bietet alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 137,8 m² und sechs durchdacht angelegten Zimmern ist dieses Haus perfekt für Familien, die Wert auf Stil und Qualität legen. Der Kaufpreis von 999.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in dieser begehrten Lage.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung: Das Haus wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt, die von einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe versorgt wird. Diese sorgt nicht nur für behagliche Wärme in jedem Raum, sondern trägt auch zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Hauses bei.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume erfolgt über hochwertige Fenster in Kunststoff-Alu-Bauweise mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Diese modernen Fenster bieten Ihnen nicht nur eine hervorragende Wärmedämmung, sondern auch ein angenehmes Raumklima und viel Tageslicht in allen Wohnbereichen.

Die luxuriöse Siematic-Küche ist ein Highlight für jeden Kochliebhaber. Mit hochwertigen Geräten und eleganten Oberflächen ausgestattet, wird sie zum Herzstück des Hauses, in dem das gemeinsame Kochen und Genießen zum Vergnügen wird.

Ein offener Kamin im Wohnzimmer schafft eine einladende und gemütliche Atmosphäre, perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Der großzügige Wohnbereich geht nahtlos in die beiden Terrassen über, die Ihnen atemberaubende Ausblicke ins Grüne und viel Platz für Erholung im Freien bieten.

Für Komfort und Wohlbefinden sorgt eine moderne Klimaanlage, die Ihnen selbst an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima ermöglicht. So können Sie das ganze Jahr über Ihre Wohlfühloase genießen.

Wellness-Liebhaber werden die private Sauna lieben, die Ihnen nach einem langen Tag eine persönliche Auszeit bietet. Der großzügige Wohnkeller bietet zudem Platz für Freizeitaktivitäten, Fitness oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der **ausbaufähige Wohnkeller**, der teilweise als separater Wohnraum genutzt werden kann. Dieser Bereich verfügt über einen eigenen Zugang und eine Terrasse, was ihn ideal für Gäste, ein Home-Office oder als eigenständige Wohneinheit macht.

Der Außenbereich dieses Hauses ist ein wahres Paradies: Ein großer Pool lädt zum Schwimmen und Entspannen ein, während der umgebende Garten, der von Ihnen noch nach

Belieben gestaltet werden kann, viel Raum für persönliche Gestaltungsideen bietet.

Ihre Fahrzeuge sind im praktischen Carport sicher untergebracht, das genügend Platz bietet und zusätzlichen Komfort bietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses erstklassige Familienhaus in Eichgraben zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Ein Ort, der Luxus, Modernität und Naturverbundenheit perfekt vereint und Ihnen und Ihrer Familie ein Leben lang Freude bereiten wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap