

**BAUGRUND / GRUNDSTÜCK in TOP-LAGE -
PROVISIONSFREI**



Foto: Fabian/AdobeStock

Objektnummer: 5324/1315

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Eichgraben
Kaufpreis:	211.326,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Gamperl

Haberkorn Immobilien
Hauptplatz 2
7503 Großpetersdorf

T +43 664 137 97 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at



HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at



LAGEPLAN



Objektbeschreibung

GRÜNRUHELAGE # WIENERWALD # inkl. EINREICHUNG und BAUBESCHEID # verschiedene Größen

EICHGRABEN - wir dürfen hier ein **Grundstück** in ausgezeichneter **Grün-Ruhelage** und der Größe von ca. **924 m²** zum Verkauf anbieten.

Das **gesamte Grundstück** ist gewidmet in **Bauland** (ca. 356 m²), **Wald** (ca. 432 m²) und **Grünland** (ca. 136 m²) und liegt am Ortsrand von Eichgraben. Mit **geschotterter Zufahrtsstraße**, nach **Süden ausgerichtet** und in **leichter Hanglage** ist es, zusammen mit **7 anderen Grundstücken**, Teil eines **knapp 1,3 ha großen Areals am Ende einer Privatstraße**.

Im **Preis enthalten** ist bereits auch die **Einreichung inkl. Einreichpläne und Baubewilligung für ein Einfamilienhaus** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 226 m² und 4 Zimmern**

Kosten von ca. € 60.000,-- sind **noch zu erwarten** für die **Herstellung der Infrastruktur**.

Sollte **dieses Grundstück zu klein für Sie sein** - **Sie** haben die **Möglichkeit hier auch größere Grundstücke zu erwerben!**

Am besten, Sie machen sich selbst ein Bild!

- sehr gute, GrünRuheLage
- Grundstücksgröße 924 m²
- inkl. Einreichpläne und Unterlagen, Baubewilligung für EFH
- verschiedene Grundstücksgrößen möglich

Lage

Eichgraben ist eine **Marktgemeinde** mit 4793 Einwohnern im niederösterreichischen Bezirk **St. Pölten-Land**, Mitglied der **Wienerwald-Initiativregion** und zertifizierte **Klimabündnis-Gemeinde** und erstreckt sich über **ca. 8,9 km²**.

Durch die **gute Anbindung (Bahnhof** und doppelstöckige **Park-and-Ride-Anlage)** nach **Wien** ist die Gemeinde als **Wohngegend sehr beliebt**. Einerseits besticht die **Nähe zur Bundeshauptstadt** andererseits genießen Sie hier das vorwiegend gemäßigte Übergangsklima, das vom **pannonischen Klima** beeinflusst wird und durch die **Lage im wunderbaren Wienerwald**. 'Eichgraben an der Westbahn' war um 1910 etwa häufig als ***Sommerfrische*** bekannt. Seit 1923 ist Eichgraben selbständige Gemeinde. Heute zählt Eichgraben zum ***Speckgürtel der Metropolregion Wien***. Vereine und Clubs laden zu zahlreichen Möglichkeiten für die **Freizeitgestaltung** sowohl im Sport- als auch im Kulturbereich ein. **Schulen, Kindergärten, Nahversorger**, Cafe-Konditorei und Gasthaus befinden sich direkt im Ort.

Die Marktgemeinde liegt an den nördlichen Ausläufern des **Wienerwaldes an der Westbahn** (Alte Westbahn, Strecke 1) **32,4 km** westlich der Bundeshauptstadt **Wien** und **31,8 km** östlich der Landeshauptstadt **St. Pölten** (jeweils von Stadtmittte gemessen). Der **Autobahnknoten Steinhäusl** (A1 – A21) befindet sich größtenteils auf Gemeindegebiet. Die nächstgelegene Stadt ist **Neulengbach** ungefähr **10 km** westlich, wo sich das zuständige Bezirksgericht befindet. Eichgraben grenzt im Südwesten an **Altengbach**, im Westen an **Knagg (Getzwiesen, Gemeinde Maria Anzbach)**, im Nordwesten an **Furth (Unteroberndorf, Gemeinde Maria Anzbach)** und im Nordosten bis Südosten an **Rekawinkel (Gemeinde Pressbaum)**.

Eichgraben liegt westlich der **Wasserscheide Rekawinkler Berg** und wird durch den **Nagelbach** und den **Anzbach**, welcher in die **Große Tulln** mündet, entwässert. Kleinere Zuflüsse sind **Dreiwasserlbach, Hummelbach, Paukhofgraben, Schattaubach, Waldbadbach** und **Wintengraben**. Ein Überlauf der **II. Wiener Hochquellenwasserleitung** auf der Weiserwiese wird von einem Gehöft genutzt.

Im **Altertum** gehörte das Gebiet des heutigen Eichgraben zum **keltischen Königreich Noricum**, nach dessen Eingliederung ins **Römische Reich** zur **Provinz Noricum**. Im 1. oder 2. Jahrhundert wurden an einem Römerweg am Ortsrand oberhalb der Finsterleitenstraße (Ortsteil Stein) 100 m nördlich des „Römersterns“ in sieben **Hügelgräbern** (Tumuli) eingeäscherte Verstorbene in Grabkammern bestattet. Die spärlichen Grabbeigaben wurden für das **Landesmuseum Niederösterreich** in den Jahren 1896 und 1929 geborgen und weisen auf eine arme kelto-illyrische Bevölkerung hin. Von dieser Tumulus-Gruppe sind noch zwei Hügel am heutigen „Eichgrabner Höhenwanderweg“ erkennbar. Die Rekonstruktion

eines derartigen Hügelgrabes befindet sich im **Wienerwaldmuseum Eichgraben**.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder gamperl@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <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