

**Belagsfertige Doppelhaushälfte in traumhafter  
Aussichtslage - Erstbezug**



**Objektnummer: 7464/219**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Neubau - Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> auf einem erhöhten Eckgrundstück am Ende einer Sackgasse. Dies bietet eine einzigartige Ruhelage, mit traumhafter Aussicht über Eichgraben und die weitere Umgebung.

Neben der idealen Lage bietet das Grundstück auch eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie jeden Tag den Blick auf grüne Wiesen und Wälder und lassen Sie den Alltag hinter sich. Hier können Sie zur Ruhe kommen und Ihre Batterien aufladen.

### Highlights:

- hochwertiger Holzmassivbauweise für ein angenehmes Wohnklima
- modernes Raumkonzept
- sonnige Aussichtslage
- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien / St.Pölten
- energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast
- Vorbereitung Photovoltaikanlage
- Vorbereitung E-Ladestation
- elektrische Alu-Rollläden auf Wunsch möglich
- belagsfertige Ausführung, schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

Dazu kommt die Aufschließungsabgabe von ca 20.000.- welche vom Käufer an die Gemeinde zu entrichten ist

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

**Das Expose mit Adresse sowie Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!**

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer sowie der Gemeinde Eichgraben zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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.

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.