

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/1733**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3032 Eichgraben**  
Kaufpreis: **€ 1.300.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 283,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **9**

## Beschreibung

### "ERFOLGREICH VERKAUFT" STILVOLLE WIENERWALDVILLA VOR DEN TOREN WIENS

STILVOLL RENOVIERTE WIENERWALDVILLA mit schön angelegtem PARKGARTEN

UNTERGESCHOSS: Separater Eingang - Einliegerwohnung möglich: 3 Zimmer (1 Durchgangszimmer)  
Duschbad + WC, Veranda, Kellerräume

ERDGESCHOSS: Vorzimmer, WC, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Salon,  
Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, VERANDA

DACHGESCHOSS: 2 Schlafzimmer, geräumiges "Studio" (ca. 45m<sup>2</sup>), Bad, WC

BESCHREIBUNG: JAHRHUNDERTWENDEVILLA Bj. ca. 1900 - die RENOVIERUNG ERFOLGTE 2006 UND DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ERFOLGTE 2011; es wurden großteils die originalen PARKETTböden, FLÜGELTüren, KASTENFenster, KACHELOFEN etc. erhalten, Gaszentralheizung (Bj. 2012) mit Radiatoren

und teilweise Wandheizung, Eternitschindeldach. DOPPELGARAGE  
Energiekennzahlen: HWB 131 fGEE 2,27

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Ortswasser, Kanal, Erdgas und Strom vorhanden

GARTEN: eingezäunt, SCHÖNER ALTBAUMBESTAND, leichte Neigung, sonnig;  
Nebengebäude vorhanden.

LAGE: Zentrumsnahe, Schulen, Kindergarten, Apotheke, Bahnhof etc. in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar,  
ca. 25 Km von Wien Hütteldorf - U4 mit Park / Ride, Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten,  
Kindergarten, Schulen, Apotheke, Ärzte etc. im Ort.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolfgang Mörtl unter 0664/ 5368700 gerne zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Umgebung in den Bezirken St.Pölten Land, Mödling und Tulln!  
[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)

---

Kaufpreis: € 1.300.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 283,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße ca. 3.726,00 m<sup>2</sup>  
verbaute Fläche: 174,00 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 9  
Bäder: 3  
WC: 4  
Keller: teil unterkellert  
Anzahl der Terrassen: 1  
Heizung: Zentralheizung mit Gas  
Baujahr: ca. 1900  
Zustand: sehr gut  
Garage: 2  
HWB: 131.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
FGEE: 2.27

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Einliegerwohnung, Altbau; **Garten:** Privat

---



*Finden Sie Ihr Zuhause im Wienerwald.*

## KONTAKTIEREN SIE UNS

<input type="text"/>	NAME *
<input type="text"/>	STRASSE + NR.
<input type="text"/> PLZ	<input type="text"/> ORT
<input type="text"/>	TELEFON *
<input type="text"/>	E-MAIL *

\* PFLICHTFELDER

Zu welchem Thema passt Ihre Frage?



Ich bin damit einverstanden, dass mich die Firma Immobilien Mörtl GesmbH telefonisch oder per Email kontaktiert und meine angegebenen Daten speichert. Ihre Daten werden vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke an Dritte weitergegeben.

Senden



Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK