Kontakt

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



Grunddaten

Objekt Nummer:	**2587/2315**
Objekt Typ:	**Haus**
Bundesland:	**Niederösterreich**
Adresse:	**3032 Eichgraben**
Kaufpreis:	**€ 1.800.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 510,00 m²**
Zimmer:	**5**

Beschreibung

EXTRAVAGANTES DOMIZIL IM WIENERWALD MIT SCHWIMMHALLE UND PARKGARTEN

EXTRAVAGANTES ANWESEN MIT WELLNESSBEREICH UND WUNDERSCHÖNEM PARKGARTEN UND GROSSER GARAGE
„360° Video auf Anfrage“

BESCHREIBUNG: Refugium in Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade - der letzte größere Umbau erfolgte ca. 1995 und die letzten Modernisierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 2018-20 vorgenommen. (Fertigstellungarbeiten sind noch erforderlich); Unter anderem wurde ein modernes BUS-System, eine Alarmanlage mit Videoüberwachung, ein W-Lan-System, eine Hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten (steuerbar über Tablett), hochwertige Sanitärbereiche etc. installiert; HEIZSYSTEME: Gaszentralheizung für die Wohnbereiche und Luftwärmepumpe für den Wellnessbereich, (es existiert auch noch eine dzt. nicht aktive Ölzentralheizung), zusätzlich befindet sich im Wohnsalon ein offener Kamin; Bramacdach, Kunststoff,- & Holzfenster, Parkett- und Fliesenböden; bequemer Liftzugang zum Haus; Energiekennzahlen: Wohngebäude: HWB 78; fGEE 1,19

ERDGESCHOSS:
WOHNBEREICH (ca. 137m²): Vorraum, Wohnküche in hochwertiger Ausstattung, Wohn- und Essbereich mit ca. 79m², TERRASSE, WC mit Handwaschbecken, Flur, Abstellraum
WELLNESSBEREICH (ca. 260m²): Schwimmhalle mit ca. 73m² POOL (12,5m Länge) und Aufenthaltsbereich, Fitnessraum, Dampfbad, Sauna, Dusche

OBERGESCHOSS (ca. 92m²): 2 geräumige Schlafzimmer, Südbalkon, 2 Badezimmer mit WC, Schrankraum, Vorraum

KELLERGESCHOSS (teilunterkellert): Doppelgarage, kleiner Gästebereich mit eigenem Badezimmer + WC, Technikräume, Wirtschaftsbereich

GARAGEN: zusätzlich zur Doppelgarage im Wohnhaus gibt es eine weitere Garage mit ca. 138m² (von hier gelangt man mittels eines Schrägaufzuges zum Haus!)

GARTEN: parkähnlicher Garten mit schönem ALTBAUMBESTAND, mittlere Neigung, Trainingslaufbahn vorhanden;

LAGE: Sehr sonnig, ruhige Seitengasse, Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Freizeitmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar, Busverbindung in wenigen Gehminuten erreichbar, ca. 2,5 KM vom Bahnhof, ca. 25 KM von Wien-Hütteldorf, bzw. ca. 23 KM vom Auhofcenter und ca. 30 KM von St. Pölten entfernt.

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Ortswasser, Kanal, Erdgas, Kabel-Signal und Strom angeschlossen;

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Robert E. MEIER unter 0664-515 84 95 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 oder https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Niederösterreich!
www.immobilien-moertl.at

Kaufpreis:	**€ 1.800.000,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**ca. 510,00 m²**
Grundstücksgrösse	**ca. 4.526,00 m²**
Nutzfläche:	**ca. 758,00 m²**

beziehbar ab:	**nach Vereinbarung**
Zimmer:	**5**
Bäder:	**3**
WC:	**4**
Keller:	**teil unterkellert**
Anzahl d. Balkone:	**1**
Anzahl der Terrassen:	**2**
Möblierung:	**teilweise möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Gas**
Zustand:	**gut**
Orientierung:	**Süd**
Garage:	**8**
HWB:	**78.0 kWh/(m²a)**
FGEE:	**1.19**

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn, Schnellbahn, Bus; **Lage**: Grünlage, Aussichtslage unverbaubar, Sonnige Lage, Dorfrand; **Ausstattung**: Bad, Küche, Sauna; **Swimmingpool**: Privat, Beheizt, Innen / Überdacht; **Sicherheit**: Alarmanlage; **Garten**: Privat



















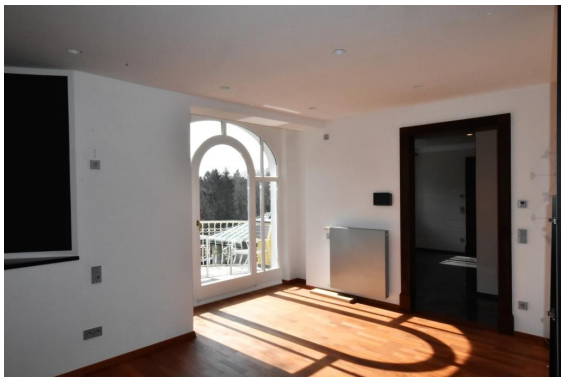








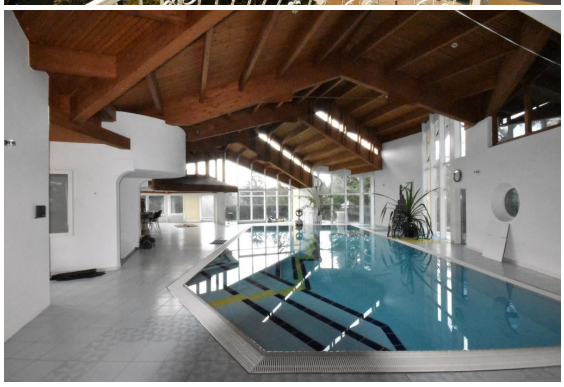




























Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: Datenschutzerklärung

OK