

## 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: **2587/2315**  
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. (Fertigstellungsarbeiten 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 Tablet), 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](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Niederösterreich!  
[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)

Kaufpreis: € 1.800.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 510,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 4.526,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 758,00 m<sup>2</sup>

---

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/(m<sup>2</sup>a)

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

---













