

## 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: **2587/3192**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3032 Eichgraben**  
Kaufpreis: **€ 470.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 150,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **8**

## Beschreibung

### GEPFLEGTES EIN-ZWEIFAMILIENHAUS MIT SCHÖNEM GARTEN

GEPFLEGTES EIN - ZWEIFAMILIENHAUS IN SONNIGER LAGE

BESCHREIBUNG: Gepflegtes Ein - Zweifamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutzfassade - die Errichtung erfolgte in den 60iger Jahren - 2012 erfolgte eine THERMISCHE SANIERUNG;  
Kunststofffenster (2 Scheibenverglasung), Bramacdach, Ölheizung für Radiatoren + zuzüglich Kaminofen im Wohnzimmer EG, Holz,- Fliesen,- Laminatböden; ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 88, fGEE 1,47

KELLERGESCHOSS: Diverse Kellerräumlichkeiten, Wirtschaftsraum.

ERDGESCHOSS: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC.

OBERGESCHOSS: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC.

DACHGESCHOSS: Geräumiger Dachboden.

GARTEN: Großer, gepflegter Garten mit Strauch- und Baumbestand; NEBENGEBÄUDE MIT ca. 46m<sup>2</sup> vorhanden.

PKW-Stellplatz vor dem Haus vorhanden.

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Kanal, Ortswasser, Strom angeschlossen; Erdgas,- Kabelsignalanschluss möglich; EIGENER BRUNNEN vorhanden!

FLÄCHENWIDMUNG: Bauland-Wohngebiet (BW - 2 WE); Das gegenständliche Grundstück ist mit max. 352m<sup>2</sup> in offener Bauweise mit BK I, II bebaubar. Im Anlassfall wird die Ergänzungsabgabe gem. § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014 vorgeschrieben.

LAGE: Sonnig, Infrastruktureinrichtungen wie Bahnhof (ca. 1 KM), Schulen, Sporteinrichtungen, Kindergärten, Ärzte, Bank, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben etc. in wenigen Minuten erreichbar; ca. 23 KM vom Auhofcenter und Wien-Hütteldorf entfernt.

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an: <https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stefan Nemeč unter 0664-819 18 16 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!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis: € 470.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 1.486,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 263,00 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 67 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: Nach Vereinbarung  
Zimmer: 8  
Bäder: 2  
WC: 2  
Keller: voll unterkellert  
Anzahl der Terrassen: 1  
Möblierung: teilweise möbliert  
Heizung: Zentralheizung mit Öl  
Baujahr: ca. 1962  
Zustand: gut  
Geschosszahl: 3  
Lärmbelastung: geringe - keine Beeinträchtigung  
HWB: 88.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
FGEE: 1.47

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Hanglage, Sonnige Lage, Dorfrand; **Ausstattung:** Bad, Küche, Anzahl Wohneinheiten 2, unterkellert, Räume veränderbar, Neubau; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







## GUTSCHEIN für eine Bewertung Ihrer Immobilie

im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgesprächs\*

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch\* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

Nach erfolgter Auftragserteilung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerben Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

**Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurzgutachten.**

**Kontaktieren Sie uns unverbindlich:**

**IMMOBILIEN  
MÖRTL**

3040 Neulengbach, Wiener Straße 5  
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2, 02231/678 48  
moertl@immobilien-moertl.at

**Tel. 027 72/541 60**

[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)



\*Bitte beachten Sie: 1) 12321 (99%)  
Keine Garantie möglich.

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