

Inserat ID: 148959

erstellt am : 07.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 729000€

Straße:

3032 Eichgraben

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Irene Köszali

Tel: +43 664 2238007

service@ikimmo.at

Wohnfläche: 150.39m²

Nutzfläche: 201.98m²

Grundfläche: 1463m²

**In Kaufabwicklung durch Immobilien Köszali! Ihr
Lebensphasen-Haus mit Fernblick: Komfort-Bungalow
für Familie oder Ruhestand in Eichgraben**



Willkommen in einem Zuhause, das mitdenkt! Dieser repräsentative Bungalow in der malerischen Gemeinde Eichgraben bietet modernen Wohnkomfort auf einer Ebene ? ein echtes Highlight für jede Lebensphase. Ob als Familiennest mit Platz zum Wachsen oder als barrierefreier Rückzugsort für den Ruhestand ? hier verbinden sich Ruhe, Natur und Komfort zu einem außergewöhnlichen Zuhause. Leben auf einer Ebene ? Komfort und Sicherheit für jede Lebensphase! Der größte

Vorteil: alles auf einer Etage. Kein Stufensteigen, kein Aufwand ? hier steht Wohnen für Lebensqualität pur.

? Für Familien: Kein Treppengitter, kein Tragen ? ideal für Kinder und Kinderwagen.

? Für Senioren: Barrierefreier Zugang von der Garage bis zur Terrasse ? komfortabel, sicher und selbstbestimmt wohnen bis ins hohe Alter.

Die Erdwärme-Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima bei minimalen Heizkosten. Energieeffizient gebaut und sofort bezugsfertig ? so wohnt man heute und ein großer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

Raum für Leben ? flexibel, hell und durchdacht

Mit einer Wohnfläche von 150 m² und 5 bis 6 großzügigen Räumen bietet das Haus genügend Platz für individuelle Lebenskonzepte. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses ? perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder gemeinsame Familienmomente. Dank der großzügigen Fensterflächen sind alle Räume lichtdurchflutet und schaffen eine moderne, einladende Atmosphäre. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum ? jeder Raum lässt sich Ihren Bedürfnissen anpassen. Hier wohnen Sie nicht nur, Sie gestalten Ihr Leben aktiv.

Outdoor-Highlight: Garten, Wald und Naturerlebnis

Von der teilweise überdachten Terrassefläche genießen Sie einen herrlichen Fern- und Grünblick über den Wienerwald ? ein Ort, der jeden Tag Urlaubsgefühle weckt. Das Hanggrundstück bietet zwei ebene Gartenflächen, ideal für Freizeit, Kinder oder Haustiere. Ob Fußballspielen, Grillabende oder einfach die Ruhe genießen ? hier ist Platz für alles, was Ihnen Freude macht. Sogar Rehe kommen bis vor die Haustür ? Naturidylle inklusive!

Architektur & Ausstattung, die überzeugen

Dieses Haus vereint moderne Linien mit gemütlicher Wohnlichkeit. Die hochwertige Bauweise, große Glasflächen und neutrale Farbgestaltung schaffen ein zeitloses Wohngefühl mit klarer, ruhiger Atmosphäre.

Ausstattungshighlights:

? Neuwertiger Bungalow (Baujahr 2010)

? Ca. 150 m² Wohnfläche auf einer Ebene

? 5+6 Zimmer, flexibel nutzbar

? Energieeffiziente Erdwärme-Fußbodenheizung

? Große Fensterflächen mit viel Tageslicht

? Doppelgarage und mind. 6 Stellplätze

? Zwei Badezimmer, zwei WCs

? Separater Technikraum

? Günstige Heiz- & Warmwasserkosten

? Großer Terrassenbereich mit Fernblick

? Ruhige Lage im Wienerwald, in einer gewachsenen Wohngegend

Lage: Natur, Ruhe & Top-Anbindung

Eichgraben ist bekannt für seine perfekte Mischung aus Wienerwald-Idylle und hervorragender Infrastruktur. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Westautobahn A1 und die Allander Autobahn A21. Der Bahnhof Eichgraben ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar ? ideal für Pendler nach Wien oder St. Pölten. In der Nähe:

? Ärzte, Apotheken

? Supermärkte

? Schulen & Kindergärten

? Freizeitmöglichkeiten & Gastronomie

Mehr Infos über die Gemeinde finden Sie auf der Website der Marktgemeinde Eichgraben.

Fazit: Ein Haus, das mitwächst ? und mitdenkt

Dieses Haus ist eine Investition in Lebensqualität. Egal ob Sie gerade Ihre Familie gründen, mehr Raum für Kinder brauchen oder einfach Ihren Lebensabend in Ruhe genießen möchten: Hier finden Sie Sicherheit, Komfort und Naturverbundenheit auf höchstem Niveau. Überzeugen Sie sich selbst ? eine Besichtigung lohnt sich! Denn dieses Zuhause muss man sehen, fühlen und erleben.

Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach gerne zu einem privaten Kennenlerntermin der Immobilie ein.

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali
Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie
&ber geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <500m Apotheke <2.000m Kinder & Schulen Schule <2.000m Kindergarten

<2.000m Nahversorgung Supermarkt <2.000m Bäckerei <1.500m Sonstige Bank

<1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei

<4.000m Verkehr Bus <1.000m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof

<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1463m²

Wohnfläche: 150.39m²

Nutzfläche: 201.98m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Alternativ,

hwbwert: 69m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 729000€

Nebenkosten: 76.36€

Kontaktinformationen

Vorname: Irene

Nachname: Köszali

Tel.: +43 664 2238007

E-Mail: service@ikimmo.at