



Inserat ID: 118345

erstellt am : 20.12.2024

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 211326€

Straße:

3032 Eichgraben

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Christian Gamperl

Tel:

gamperl@haberkorn-immobilien.at

Grundfläche: 924m²

BAUGRUND / GRUNDSTÜCK in TOP-LAGE - PROVISIONSFREI



GRÜNRUHELAGE # WIENERWALD # inkl. EINREICHUNG und BAUBESCHEID #
verschiedene Größen

EICHGRABEN - wir dürfen hier ein Grundstück in ausgezeichneter Grün-Ruhelage und der Größe von ca. 924 m² zum Verkauf anbieten.

Das gesamte Grundstück ist gewidmet in Bauland (ca. 356 m²), Wald (ca. 432 m²) und Grünland (ca. 136 m²) und liegt am Ortsrand von Eichgraben. Mit geschotterter Zufahrtsstraße, nach Süden ausgerichtet und in leichter Hanglage ist es, zusammen mit 7 anderen Grundstücken, Teil eines knapp 1,3 ha großen Areals am Ende einer Privatstraße.

Im Preis enthalten ist bereits auch die Einreichung inkl. Einreichpläne und Baubewilligung für ein

Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 226 m² und 4 Zimmern
Kosten von ca. ? 60.000,- sind noch zu erwarten für die Herstellung der Infrastruktur.
Sollte dieses Grundstück zu klein für Sie sein - Sie haben die Möglichkeit hier auch größere Grundstücke zu erwerben!
Am besten, Sie machen sich selbst ein Bild!

sehr gute, GrünRuheLage
Grundstücksgröße 924 m²
inkl. Einreichpläne und Unterlagen, Baubewilligung für EFH
verschiedene Grundstücksgrößen möglich

Lage

Eichgraben ist eine Marktgemeinde mit 4793 Einwohnern im niederösterreichischen Bezirk St. Pölten-Land, Mitglied der Wienerwald-Initiativregion und zertifizierte Klimabündnis-Gemeinde und erstreckt sich über ca. 8,9 km².

Durch die gute Anbindung (Bahnhof und doppelstöckige Park-and-Ride-Anlage) nach Wien ist die Gemeinde als Wohngegend sehr beliebt. Einerseits besticht die Nähe zur Bundeshauptstadt andererseits genießen Sie hier das vorwiegend gemäßigte Übergangsklima, das vom pannonischen Klima beeinflusst wird und durch die Lage im wunderbaren Wienerwald. 'Eichgraben an der Westbahn' war um 1910 etwa häufig als *Sommerfrische* bekannt. Seit 1923 ist Eichgraben selbständige Gemeinde. Heute zählt Eichgraben zum *Speckgürtel der Metropolregion Wien*. Vereine und Clubs laden zu zahlreichen Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung sowohl im Sport- als auch im Kulturbereich ein. Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Cafe-Konditorei und Gasthaus befinden sich direkt im Ort.

Die Marktgemeinde liegt an den nördlichen Ausläufern des Wienerwaldes an der Westbahn (Alte Westbahn, Strecke 1) 32,4 km westlich der Bundeshauptstadt Wien und 31,8 km östlich der Landeshauptstadt St. Pölten (jeweils von Stadtmitte gemessen). Der Autobahnknoten Steinhäusl (A1 ? A21) befindet sich größtenteils auf Gemeindegebiet. Die nächstgelegene Stadt ist Neulengbach ungefähr 10 km westlich, wo sich das zuständige Bezirksgericht befindet.

Eichgraben grenzt im Südwesten an Altlangbach, im Westen an Knagg (Getzwiesen, Gemeinde Maria Anzbach), im Nordwesten an Furth (Unteroberndorf, Gemeinde Maria Anzbach) und im Nordosten bis Südosten an Rekawinkel (Gemeinde Pressbaum).

Eichgraben liegt westlich der Wasserscheide Rekawinkler Berg und wird durch den Nagelbach und den Anzbach, welcher in die Große Tulln mündet, entwässert. Kleinere Zuflüsse sind Dreiwasserlbach, Hummelbach, Paukhofgraben, Schattaubach, Waldbadbach und Wintengraben. Ein Überlauf der II. Wiener Hochquellenwasserleitung auf der Weiserwiese wird von einem Gehöft genutzt.

Im Altertum gehörte das Gebiet des heutigen Eichgraben zum keltischen Königreich Noricum, nach dessen Eingliederung ins Römische Reich zur Provinz Noricum. Im 1. oder 2. Jahrhundert wurden an einem Römerweg am Ortsrand oberhalb der Finsterleitenstraße (Ortsteil Stein) 100 m nördlich des ?Römersterns? in sieben Hügelgräbern (Tumuli) eingeäscherte Verstorbene in Grabkammern bestattet. Die spärlichen Grabbeigaben wurden für das Landesmuseum Niederösterreich in den Jahren 1896 und 1929 geborgen und weisen auf eine arme kelto-illyrische Bevölkerung hin. Von dieser Tumulus-Gruppe sind noch zwei Hügel am heutigen ?Eichgrabner Höhenwanderweg? erkennbar. Die Rekonstruktion eines derartigen Hügelgrabes befindet sich im Wienerwaldmuseum Eichgraben.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite. Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort). Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw.

Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: +43 664 137 97

17 oder gamperl@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von Haberkorn Immobilien GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 924m²

Nutzungsart: Grundstück

Preisinformationen

Kaufpreis: 211326€

Kontaktinformationen

Vorname: Christian

Nachname: Gamperl

E-Mail: gamperl@haberkorn-immobilien.at