



#0001008290

**TOLLE WOHNLAGE MIT HOHER LEBENSQUALITÄT IN  
EICHGRABEN OHNE BAUZWANG - LEISTBARES BAUGRUNDSTÜCK  
IN SÜDHANGLAGE**

3032 Eichgraben



Purchase price: 169.900,00 €

Base Area: 542,00 m<sup>2</sup>

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Leistbares, sonniges, südlich ausgerichtetes Baugrundstück in Südhanglage in bester Wohnlage von Eichgraben mit besten Verkehrsanbindungen!

In allerbesten, sehr ruhiger Wohnlage von Eichgraben gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 542m<sup>2</sup> inklusive Straßenanteil von ca. 72m<sup>2</sup> für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Das Grundstück ist durch seine ideale südliche Ausrichtung sehr sonnig gelegen. Die sensationelle Wohnlage gewährleistet ein sehr nachbarschaftliches, angenehmes Wohnklima.

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet (BW-2WE-A12) gewidmet, ein weiterer Parameter, welcher für das Grundstück spricht ist, dass kein Bauzwang vorhanden ist. Seitens der Marktgemeinde Eichgraben ist ein Bebauungsplan erlassen, dieser liegt den Unterlagen bei. Weiters ist auf dem Baugrundstück bereits ein Einfamilienhaus geplant, es würde eine aufrechte Baubewilligung vorliegen. Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße.

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist sowohl durch eine Busverbindung wie auch durch den direkten Bahnanschluss gewährleistet. Die Nähe zu den Städten Tulln an der Donau und der Landeshauptstadt Sankt Pölten sowie die Lage am Rande des Wienerwaldes versprechen sowohl hervorragende Infrastruktur als auch eine sehr hohe Lebensqualität und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen.

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in bester Lage inmitten des schönen Wienerwaldes in Bestlage von Eichgraben und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category  
Usage Type  
Sales Type  
Form of ownership

Building Area  
Living  
Buy  
Condominium

### AREAS

Base Area

ca. 542 sqm

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	169.900,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	169.900,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Eichgraben liegt inmitten des Wienerwaldes und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Im Ort sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und neue Mittelschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung Richtung Wien und St. Pölten, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind somit gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten, Tulln und Wien.



### GALLERY



**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Felhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei ihnen.**

Mag. Peter Felhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEDER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Sie Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Intern & Extern
  - Raiffeisen-Filialen in deiner Umgebung
  - Immobilien.com
  - Verkauft.at

Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Villen
- Eigenheimwohnungen
- Berggrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dörferbauten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL VERTRAG ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverdrossenes Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEDER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS**  
Immobilienwert-  
Kalkulation



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

