



#0001008291

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

3032 Eichgraben



Kaufpreis: 179.900,00 €

Grundfläche: 527,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

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. 527m² inklusive Straßenanteil von ca. 21m² 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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum

FLÄCHEN

Grundfläche ca. 527 m²

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	179.900,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	179.900,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

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.



GALERIE



Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

Raiffeisen Immobilien

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN

PATRICIA TANNHÖWER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77
📧 peter.fellhofer@rii.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem, österreichweiten Netzwerk
 - Partner & Priv.
 - Raiffeisen-Praktiker in idealer Umgebung
 - Stammkunden
 - Netzwerke

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

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Profile und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMÜTLINGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL (NEUKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungsgespräch!

PATRICIA TANNHÖWER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

