

# BAUGRUNDSTÜCKE IM VILLENPARK EICHGRABEN, WO DIE HUMMELN FLIEGEN



Visualisierung Villenpark Eichgraben

**Objektnummer: 1478**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Nutzfläche:</b>	1.583,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	401.555,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN-CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien

T +43 1 890 0816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

### **8 Baugenehmigte Grundstücke, bereits komplett erschlossen, im Villenpark Eichgraben.**

Je nach Grundstücksgröße können Sie zwischen den Villen Größen S, M und L wählen. Aufgrund der bereits vorhandenen Baugenehmigung können Sie sofort mit dem Bau Ihres Refugiums beginnen.

Ingesamt wurden 10 Designvillen hier im Villenpark Eichgraben geplant und zwei bereits gebaut – harmonisch aufeinander und auf die umgebende Natur des Wienerwalds abgestimmt – und warten darauf, von Ihnen mitgestaltet und belebt zu werden. Die Villen wurden als Niedrigenergiehäuser mit biologisch unbedenklichen Baumaterialien und nachhaltigen Technologien auf großzügigem Grund mit natürlicher Hanglage teilweise bereits gebaut und geplant - denn wer den Wald als Nachbarn hat, weiß, dass es sich lohnt, mit Ressourcen schonend umzugehen.

Für maximalen Komfort und beste Lebensqualität sorgen hauseigene Doppelgaragen, private Pools, alter Obstbaumbestand, Kräuterbeete und ein natürlicher Bach, der durch das Ruhegebiet läuft.

Ganz sicher finden Sie hier genau das Zuhause, welches Sie sich erträumt haben – stressfrei und grenzenlos.

Wir sind gerne Ihre **Wunscherfüller** im Villenpark Eichgraben: **Entweder** Sie entscheiden sich für die **Villa Allegro**, die **bereits gebaut** ist. Sie kann gekauft, gemietet oder per Mietkauf erworben werden.

### **Oder Sie wählen sich ein Grundstück aus und bauen Ihre Traumvilla gemäß vorliegender Baubewilligung in Größe S, M oder L selbst.**

Die Grundstücke werden in den kommenden Monaten komplett mit Strom, Wasser, Kanal und mehreren Leerrohren für persönliche Bedürfnisse erschlossen. Auch die Entwässerung jedes Grundstücks wird abgeschlossen sein.

- Wie viel Platz brauchen Sie, um sich zu entfalten? Es sind bis zu 350 m<sup>2</sup> Wohn- und 1.300 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich.
- Wer sich schon immer im eigenen Pool erfrischen wollte, kann zwischen unterschiedlichen Ausführungen oder auch einem Whirlpool wählen.
- Duschen wie in einem tropischen Regenguss, ein Smart-Home-System, das einem Butler gleichkommt und alle Möglichkeiten, um eine Terrasse in Ihren stilvollen

Outdoor-Bereich zu verwandeln – das und noch viel mehr bieten Ihnen die  
Ausstattungslinien Klassik, Komfort und Premium

**Folgende Grundstücke stehen zur Auswahl:**

Grundstück 2.1 Villa Vier Jahreszeiten  
Grundstücksgröße: 619 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 236 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 232.125,-

Grundstück 2.2 Villa Vivo  
Grundstücksgröße: 669 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 226 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 250.755,-

Grundstück 6.1 Villa Walküre  
Grundstücksgröße: 814 m<sup>2</sup>  
Anteiliger Wald: 769 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 368 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 401.555,-

Grundstück 5.2 Villa Otello  
Grundstücksgröße: 752 m<sup>2</sup>  
Anteiliger Wald: 159 m<sup>2</sup>  
Anteiliges Grünland: 272 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 236 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 349.348,-

Grundstück 5.1 Villa Lento  
Grundstücksgröße: 356 m<sup>2</sup>  
Anteiliger Wald: 432 m<sup>2</sup>  
Anteiliges Grünland: 136 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 226 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 211.326,-

Grundstück 4.2 Villa Ode an die Freude  
Grundstücksgröße: 679 m<sup>2</sup>  
Anteiliges Grünland: 277 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 236 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 303.141,-

Grundstück 4.1 Villa Marcato  
Grundstücksgröße: 445 m<sup>2</sup>  
Anteiliges Grünland: 193 m<sup>2</sup>

Erzielbare Wohnnutzfläche: 226 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 200.732,-

Grundstück 3.1 Villa Ouvertüre  
Grundstücksgröße: 718 m<sup>2</sup>  
Erzielbare Wohnnutzfläche: 236 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: Eur 287.603,-

Ausführungspläne samt TGA ((technische Gebäudeausrüstung) sind gegen Aufpreis verfügbar.

**HABEN SIE SICH SCHON ENTSCHIEDEN, WIE IHRE WUNSCHVILLA AUSSCHAUT?**

### **WOHN-CLOUD FAZIT**

Sie lieben die Natur, Sie sehnen sich nach guter Luft, nach gleichgesinnten Nachbarn, den Ausflug in den Wiener Wald und vielleicht auch das Schwammerln suchen?

Sie möchten Ihre Kinder sicher aufwachsen und lachen sehen? Sie möchten einfach weit weg vom Großstadtwahnsinn? Dann sind Sie in Eichgraben genau richtig!

Hier können Sie sich Ihren Wohntraum erfüllen.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap