

## **Solide Kapitalanlage: Haus mit 179m<sup>2</sup> Wohnfläche und lebenslangem Wohnrecht**



Haus Ansicht Ost - KFZ Stellplätze

**Objektnummer: 3519\_287**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20097.79

## Ihr Ansprechpartner



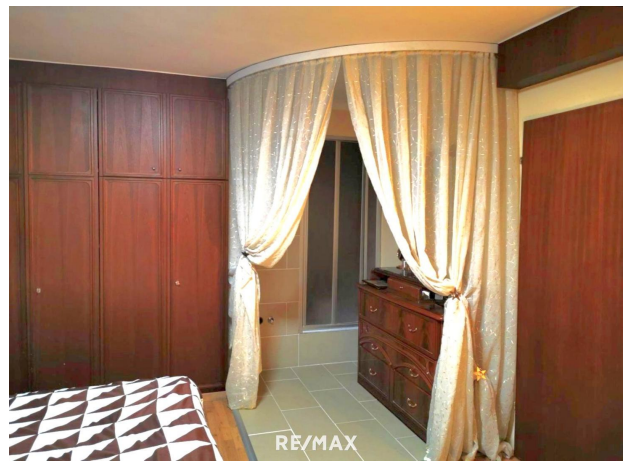
**Markus Schilcher**

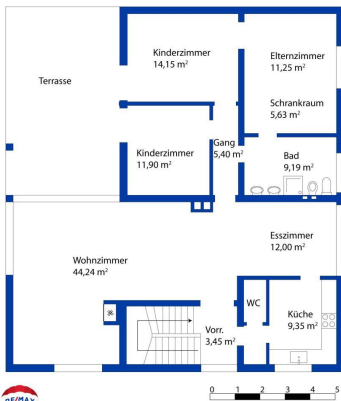
RE/MAX Park











RE/MAX



RE/MAX

## Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!



Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)



### Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)





## Objektbeschreibung

**Sie möchten Ihr Geld gut und sicher veranlagen?** Dann ist dieses in Ziegel massiv ca. 1974 erbaute, auf einem ca. 1.143 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse gelegene Einfamilienhaus im Wienerwald eine einmalige Gelegenheit für Sie. Die Eigentümer (75 und 76 Jahre) möchte noch bis zu ihrem Ableben (**mit der Option früher auszuziehen**) das Haus selbst bewohnen. Sie haben also die einmalige Gelegenheit, dieses zwischen 2010 und 2023 modernisierte und renovierte Haus zum **Barkaufpreis von nur € 390.000,00** zu erwerben und den derzeitigen Eigentümern ein **lebenslanges Wohnrecht** einzuräumen. Danach nutzen Sie diese tolle Immobilie selbst oder **bessern Ihr Einkommen** durch Vermietung wesentlich auf.

**Die Highlights:** Auf 2 Ebenen und insgesamt ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen 6 Zimmer, 1 Badezimmer, 3 WC, sowie eine Kellerfläche mit ca. 73 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die schöne, südwestlich ausgerichtete Terrasse bietet zusätzlich mit ca. 27 m<sup>2</sup> Platz um den wundervoll angelegten Garten zu genießen. **2010** erhielt das Haus neue (3fach verglaste) Fenster und neue Außentüren. Es wurde ein Vollwärmeschutz (ca. 16 cm) angebracht und die oberste Geschoßdecke gedämmt. Die Terrasse erhielt einen neuen Belag und der Zaun wurde erneuert. **2020** wurden die Elektro-Hauptleitungen sowie der Sicherungskasten erneuert. Ebenso wurden die Wasser-Hauptleitungen im Untergeschoss erneuert. **2021** wurde von einer Ölheizung auf Wärmepumpe umgestellt und im Jahr darauf die Küche neu eingerichtet. Um die **Betriebskosten** wesentlich zu **reduzieren** wurde im Jahr **2023** zusätzlich eine Photovoltaikanlage am Dach angebracht. Das Haus präsentiert sich in einem **sehr guten Zustand**. Der liebevoll gepflegte Blumen-/Gemüse- und Wein-Garten mit seinem kleinen Biotop bietet viel Raum für Erholung und Entspannung. **Sie sind interessiert in Ihre Zukunft zu investieren?** Fordern Sie detaillierte Informationen an oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen.

**Besichtigungsmöglichkeit** Besichtigungen können nach Absprache mit den Eigentümern jederzeit unter rechtzeitiger Vorankündigung durchgeführt werden. Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer Ich freue mich auf Ihre Anfrage.**

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.) Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) **Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! Infrastruktur:** Eichgraben ist eine Marktgemeinde mit ca. 4644 Einwohnern, die 6 Ortschaften umfasst. Die Gemeindefläche umfasst etwa 9 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde liegt sehr zentral, sodass Wien, als auch St. Pölten innerhalb kürzester Zeit zu erreichen sind. Die gute Verkehrsanbindung – Anschluss an die Westautobahn, Bus- und Bahnverbindungen – ermöglichen dies. Neben der Infrastruktur bietet Eichgraben auf Grund der Lage im Wienerwald eine hohe Lebensqualität. Dies wirkt sich nicht nur auf die Bevölkerung, sondern auch auf die regionalen Wirtschaftsbetriebe positiv aus. Direkt im Ort sind einige Allgemeinmediziner, sowie diverse Fachärzte und Tierärzte angesiedelt. Auch wenn es um den Nachwuchs geht, ist Eichgraben gut aufgestellt: Neben einem Kindergarten mit möglicher Nachmittagsbetreuung, steht auch eine Volks- und

Mittelschule zur Verfügung. Für sportliche Aktivitäten stehen neben dem Wienerwald-Erlebnisbad auch viele Sportvereine bereit. Außerdem bietet Eichgraben einen über rund 40 km langen Höhenwanderweg rund um den Ort. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 86.0 kW

mebeda  $h/(m^2a)$

rf:

Klasse C

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.97

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse B

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at) ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at). RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.