

## Erstbezug - schlüsselfertiges Designerhaus in Eichgraben



f1

**Objektnummer: 3865\_11**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	191,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Martinek**

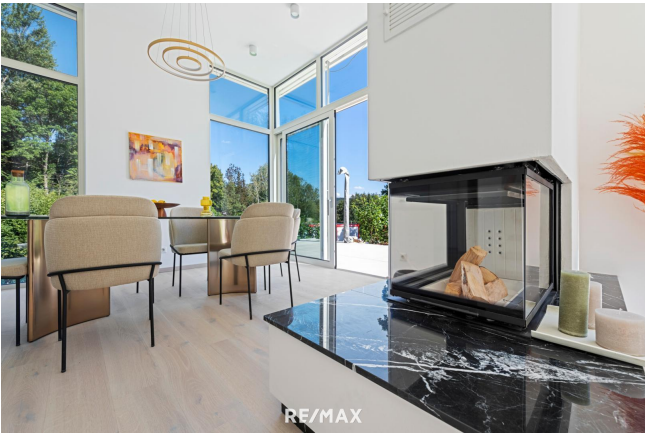
RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

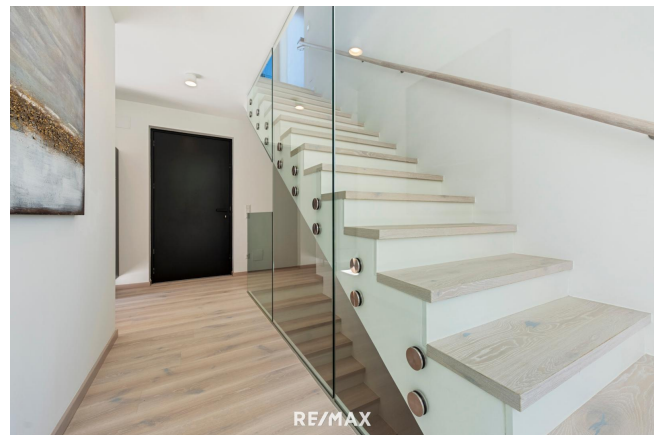
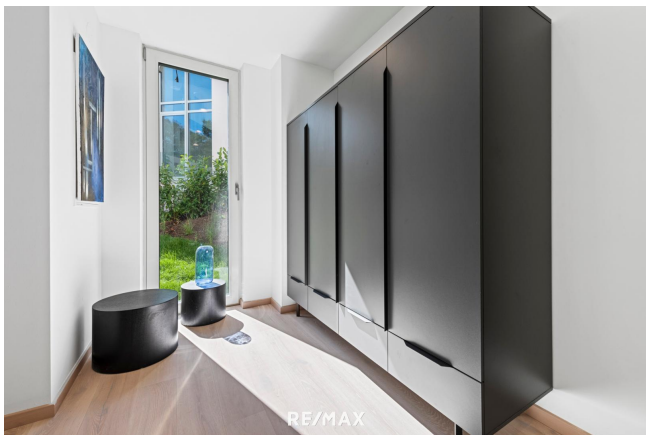
T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245





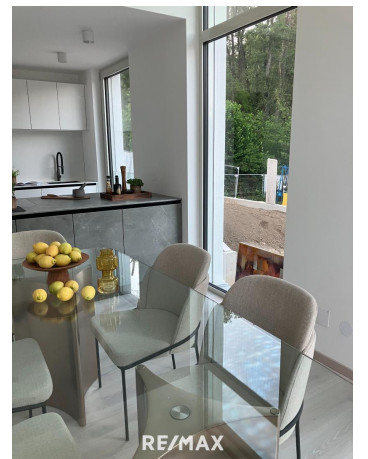










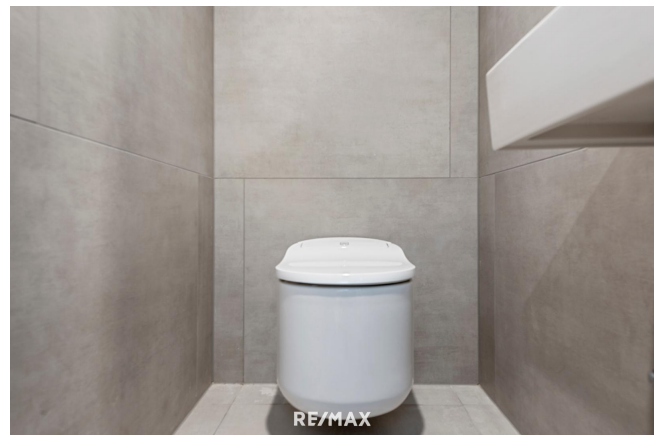


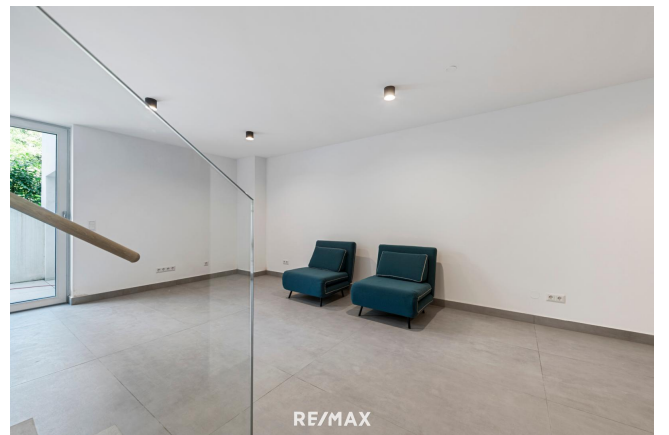
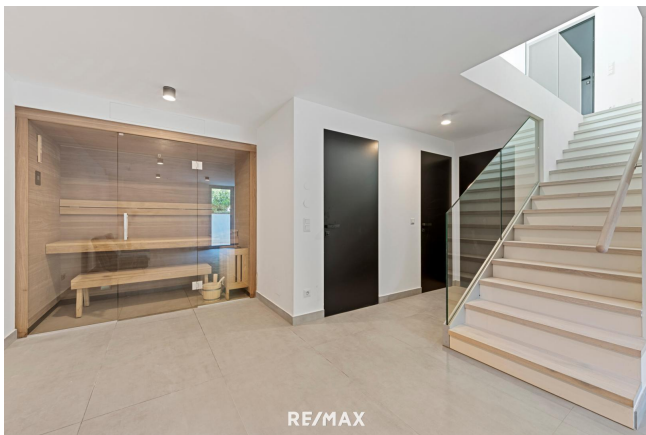






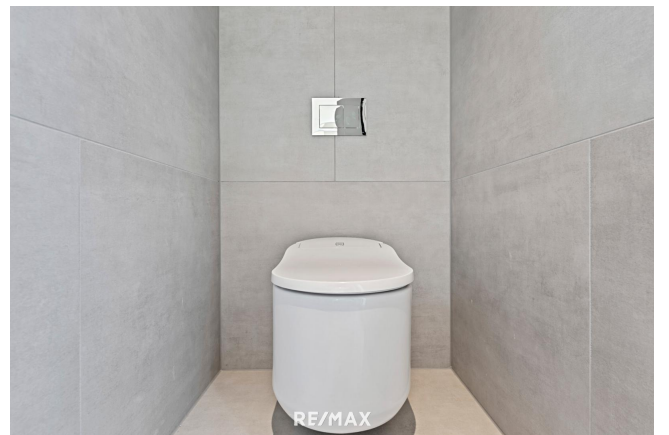




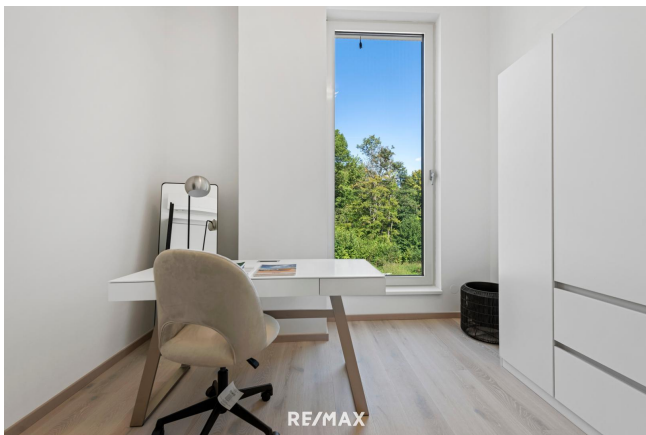


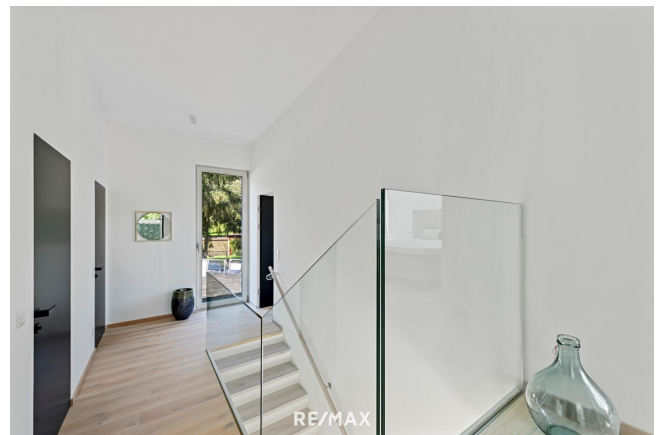
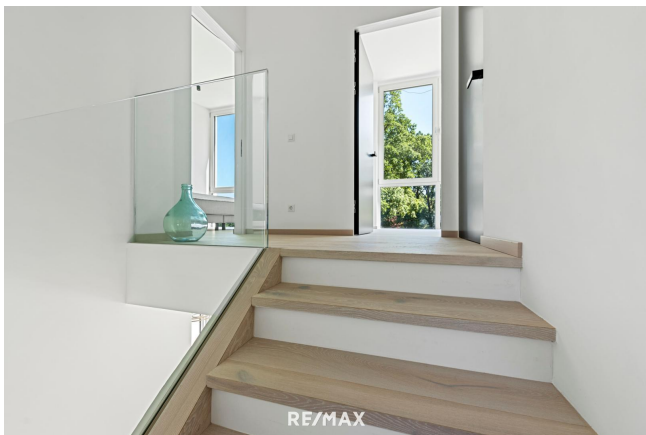






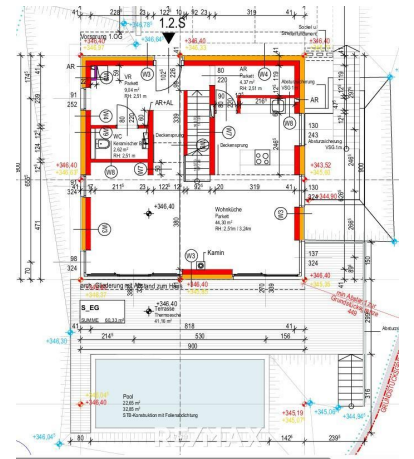
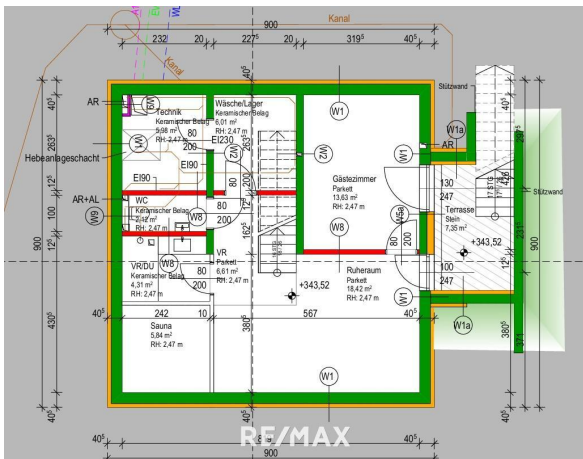




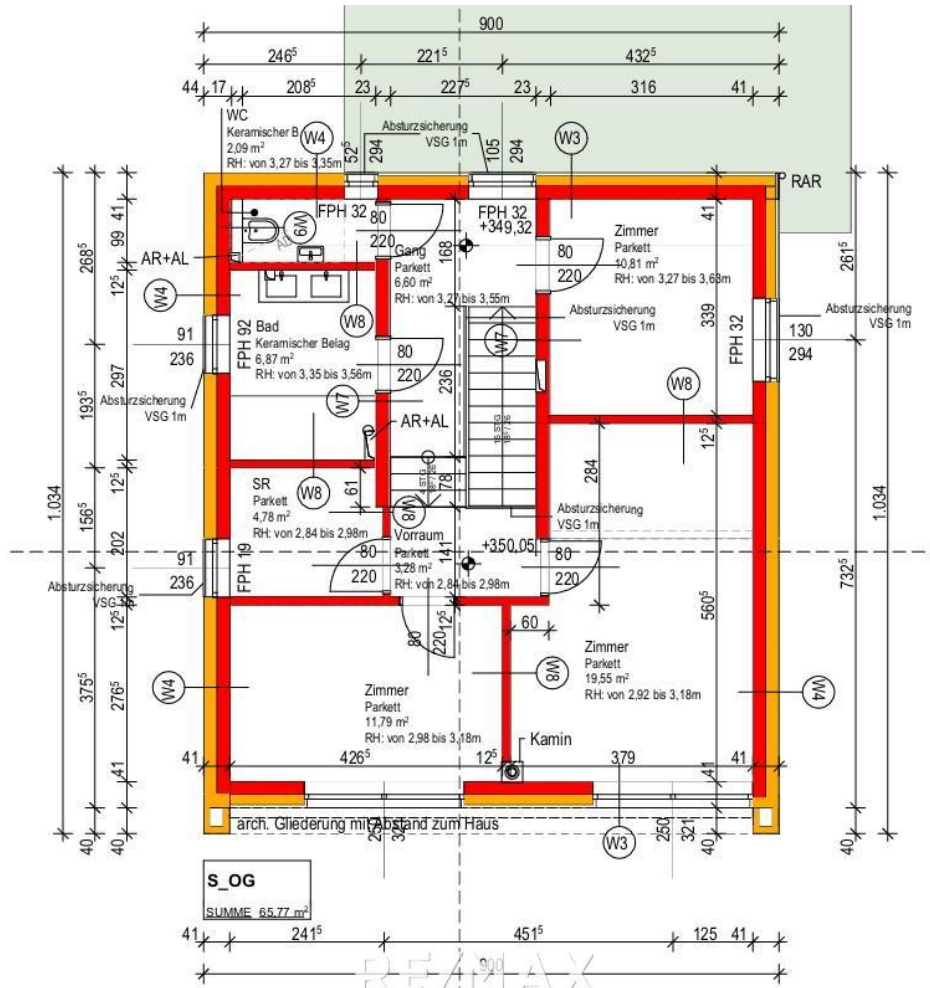












## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Diese außergewöhnliche Villa in Eichgraben, einer der begehrtesten Lagen in Niederösterreich, vereint Luxus, moderne Architektur und höchste Wohnqualität. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 507 m<sup>2</sup> erstreckt sich das exklusive Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 191,1 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie privaten Luxus auf höchstem Niveau – sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich. **Ausstattung:** Die Villa beeindruckt durch ihre elegante Architektur und hochwertige Ausstattung. Das Haus ist ausgestattet mit einer luxuriösen Siematic-Küche, die selbst den höchsten Ansprüchen gerecht wird und mit modernsten Geräten ausgestattet ist. Das offene Wohnkonzept ermöglicht großzügige Räume, die durch ihre Helligkeit und das stilvolle Design bestechen. Ein gemütlicher offener Kamin sorgt für Wohlfühlatmosfera und vermittelt in den kühleren Monaten ein behagliches Ambiente. Für Komfort zu jeder Jahreszeit sorgt die moderne Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen sorgt. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet die Villa ausreichend Platz für Familie und Gäste und kann flexibel genutzt werden – sei es als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Der Außenbereich ist ebenso ein Highlight der Immobilie: Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 48,5 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur ein. Ein weiterer Höhepunkt ist der 20 m<sup>2</sup> große Swimmingpool, der in den Sommermonaten zu Erholung und Abkühlung einlädt. Zudem bietet die eigene Sauna ein exklusives Wellness-Erlebnis für die ganze Familie. Das Carport mit einer Fläche von ca. 42,5 m<sup>2</sup> bietet Platz für Fahrzeuge und rundet das komfortable Angebot ab. **Lage:** Eichgraben ist eine charmante Ortschaft im Wienerwald und bietet durch die ausgezeichnete Anbindung an Wien eine perfekte Kombination aus ländlichem Leben und urbaner Nähe. In wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Naturlandschaft rund um Eichgraben sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und Ruhe. Wohnfläche: 191,14m<sup>2</sup> OG: 64,52m<sup>2</sup> EG: 59,65m<sup>2</sup> UG: 66,97m<sup>2</sup> Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!? Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Der angeführte Kaufpreis ist ein Netto-Kaufpreis. Die Villa wird schlüsselfertig zum Verkauf angeboten. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.