



Eichgraben

LIVING

Standort & LAGE

- Stadtzentrum in Gehweite
- optimale Nahversorgung
- gute Infrastruktur
- optimale öffentliche Verkehrsanbindung
- mit dem Auto erreichbar über die A1
- eingebettet in das Naherholungsgebiet Wienerwald



WIENERWALD
Naherholung & Lebensqualität

STANDORT
Mozartstraße

ENTFERNUNG Wien
36km

7min zum BAHNHOF
32min bis Wien Westbahnhof

St. Pölten
33 min entfernt

EICHGRABEN
(290 m)

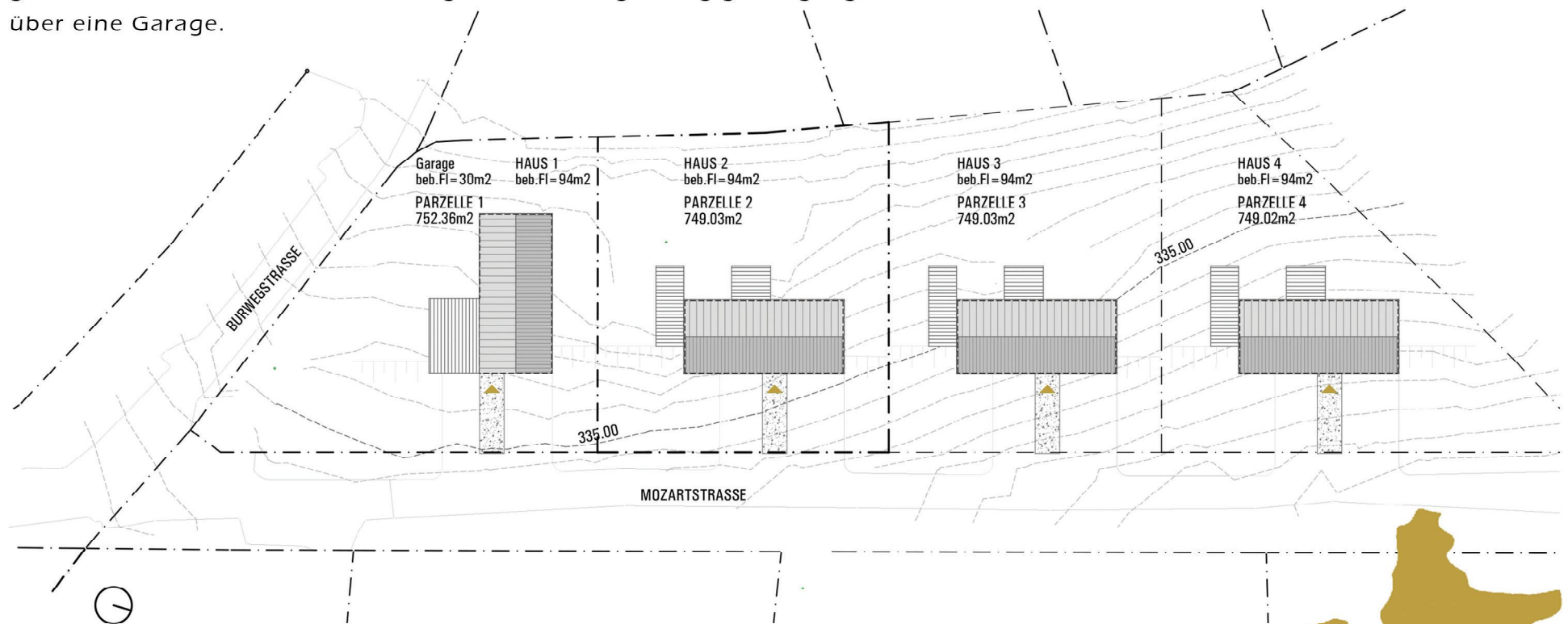
Eichgraben

LIVING



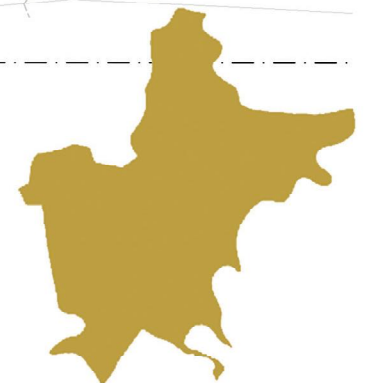
Architektur & KONZEPT

Im Zentrum von Eichgraben entstehen 4 Einfamilienhäuser. Die Architektenhäuser befinden sich in einer ruhigen Sackgasse und fügen sich perfekt in die Umgebung ein. Die klaren und funktionalen Grundrisse bieten einen hohen Wohnkomfort. Durch die gezielt gesetzten Öffnungen kann die Morgen- als auch die Abendsonne genossen werden. Jedes Haus verfügt über einen großzügigen Eigengarten sowie über eine Garage.



Eichgraben

LIVING



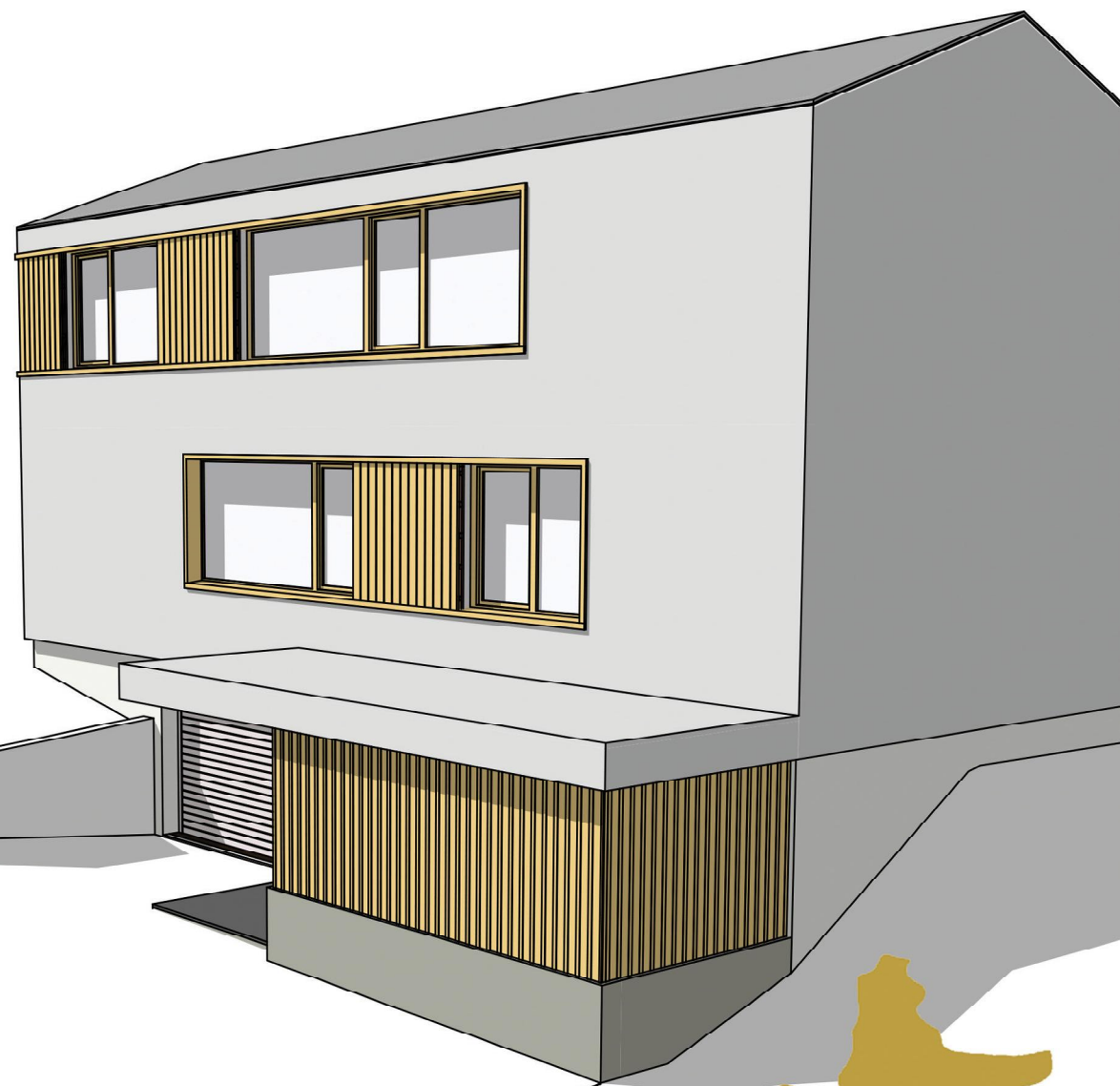
Zahlen & FAKTEN

— FLÄCHENÜBERSICHT

Das Projekt umfasst 4 Einfamilienhäuser mit folgenden Grundstücksgrößen und Nutzflächen:

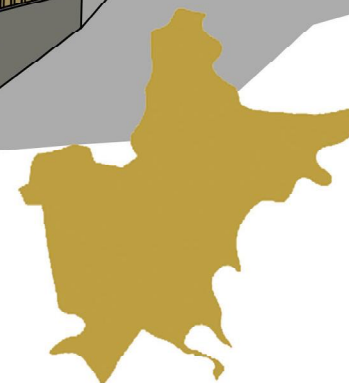
- Grundstücksgrößen: ca. 750,00m²
- Wohnen und Aufenthalt: ca. 150,50m²
- Sonstige Nutzungen: ca. 58,80m²

- Kellergeschoss: 71,99m²
- Erdgeschoss: 69,01m²
- Obergeschoss: 68,29m²
- **gesamt Nutzfläche: 209,29m²**



Eichgraben

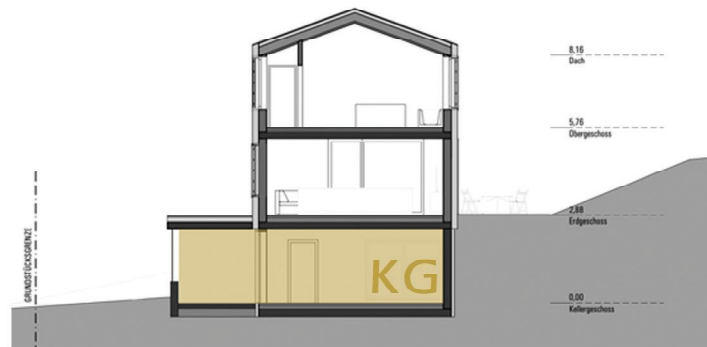
LIVING



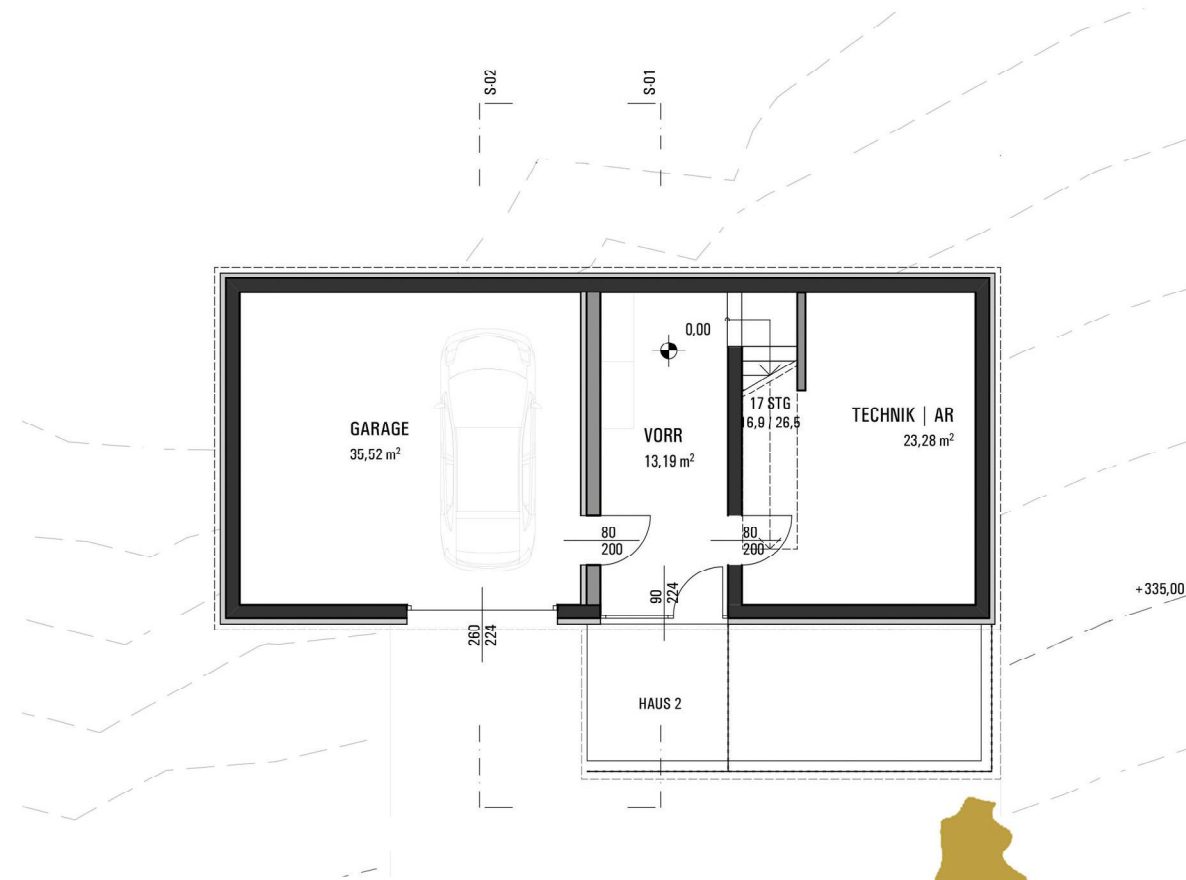
Grundriss KG & DETAILS

Das **Kellergeschoss** umfasst ca. **70m²**

Es ragt straßenseitig aus dem Gelände heraus und schafft dadurch einen Zugang auf Straßenebene. Der Wohnraum hebt sich dadurch ab und orientiert sich Richtung Garten. Das Kellergeschoss umfasst folgende Räume:



- eine große Garage
- einen Abstell- u. Technikraum
- einen geräumigen Vorraum
- einen überdachten Zugang



Eichgraben

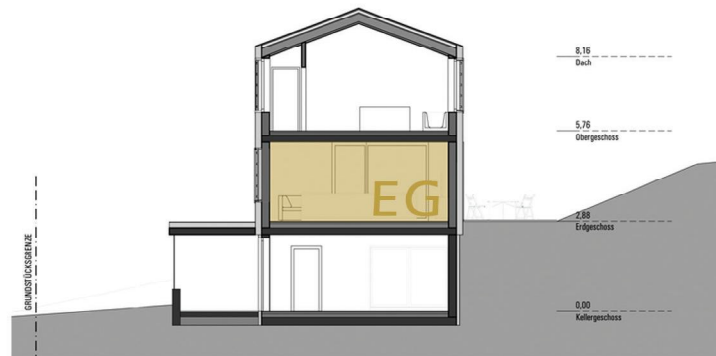
LIVING



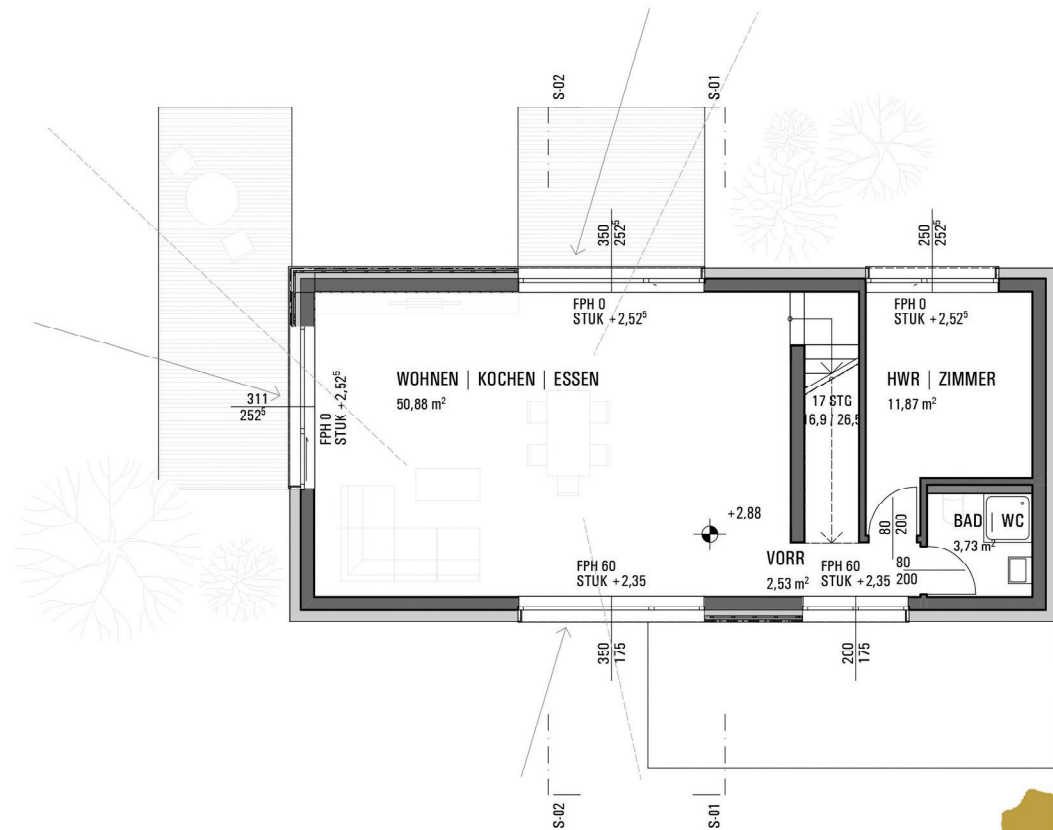
Grundriss EG & DETAILS

Das **ERDGESCHOSS** umfasst ca. 70m²

Es hebt sich elegant von der Zugangs- und Straßenebene ab und erweitert seinen Wohnraum über die großzügigen Terrassenflächen. Das Erdgeschoss gliedert sich wie folgt auf:



- großer, offener Wohn- Essbereich
- zwei große Terrassen mit direktem Gartenzugang
- Vorraum
- HWR oder Arbeitszimmer
- Badezimmer & Gästetoilette



Eichgraben

LIVING



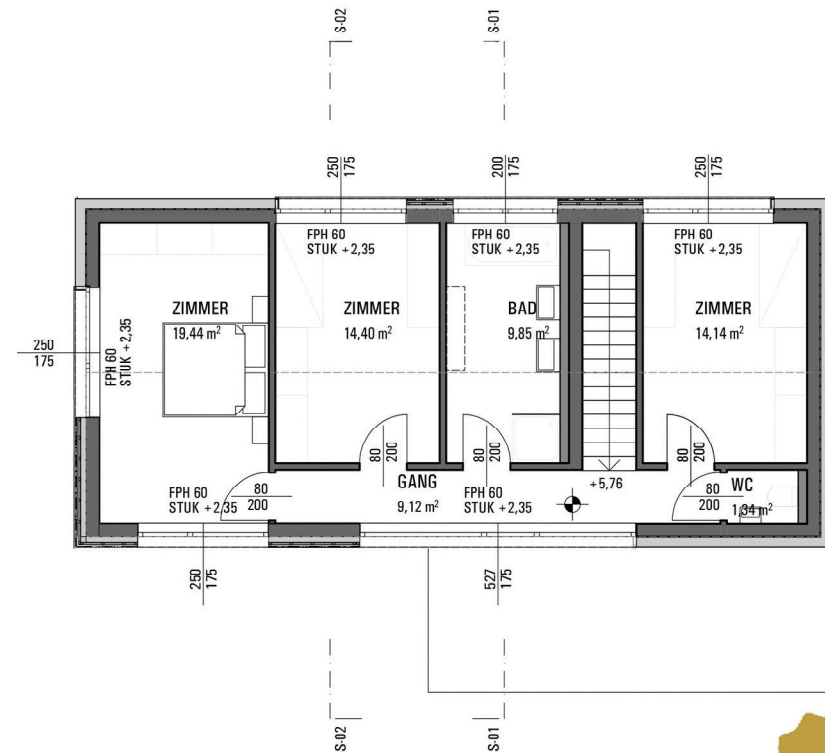
Grundriss OG & DETAILS

Das **OBERGESCHOSS** umfasst ca. 70 m²

Die einzelnen Geschosse sind durch eine gerade Treppe miteinander verbunden. Über den mit Tageslicht erfüllten Gangbereich sind die drei Schlafzimmer zugänglich. Besonders charmant ist der offene Dachraum.



- Elternschlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Tageslicht erfüllter Gangbereich
- großes Badezimmer
- separate Toilette



Eichgraben

LIVING



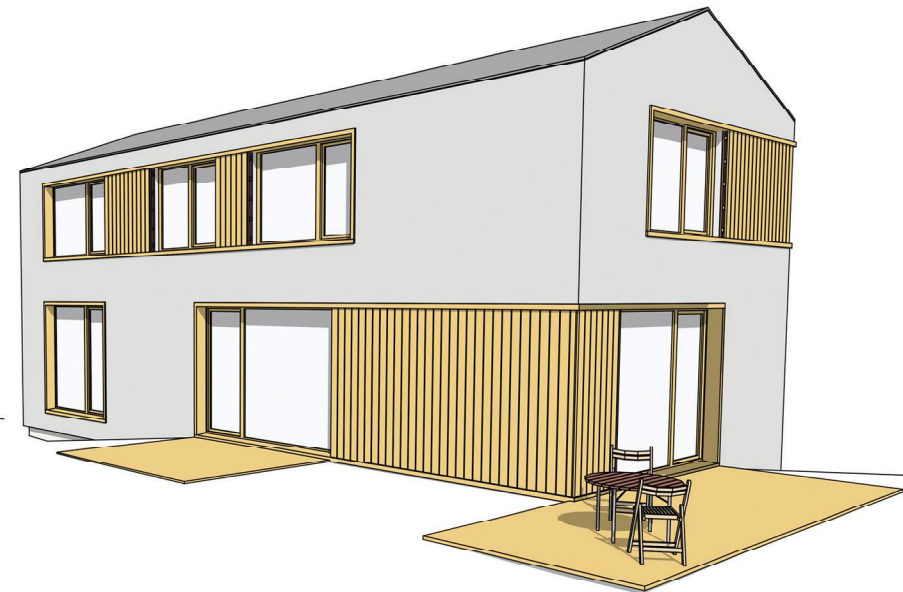
Bau & AUSSTATTUNG

Ausgezeichnet durch den **qualitativen AUSBAU** und die **hochwertige AUSSTATTUNG** !

WOHNQUALITÄT DIE ÜBERZEUGT....

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Sanitärgeräte** + Handtuchheizkörper im Bad
- **Qualitätsfenster der Fa. Josko**, Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und **3-fach Isolierversglasung**
- **Außenliegender elektrischer Sonnenschutz**
- **Sicherheitseingangstür** der Marke Josko
- **Wc und Bad: großformatige Fliesen** und Verfugung passend zum Fliesenbild
- **hochwertige Parkettböden Eiche Natur Langdielen ca. 12mm** Nutzschrift
- **Innentüren der Marke Dana** samt Holzzargen - Oberflächen weiß ohne Struktur

... nach Wunsch belags- oder schlüsselfertiger Ausbau möglich!



Eichgraben

LIVING



Beispielbilder & AUSSTATTUNG

Qualitativ hochwertige AUSSTATTUNG zu guten PREISEN

Vergewissern Sie sich gerne bei unseren bereits errichteten Projekten wo auch die Qualität für uns an ERSTER Stelle steht !



Lichtdurchflutete Räume



Josko
Qualitätsfenster
3-fach Verglasung



Josko
Sicherheitstür



zwei große
Terrassen



Parkettboden
Eiche Natur 12mm

Eichgraben

LIVING



Eckdaten & PREISINFORMATION

Ihr Qualitätseigenheim zum leistbaren Preis!

Die Einfamilienhäuser werden je nach Wahl des Käufers **belags-** oder **schlüsselfertig** übergeben.

ECKDATEN ZUM OBJEKT

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 750,00 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 210,00 m ² |
| Nutzungsart: | EFH/Wohnen |
| Zustand: | Neubau |

PREISINFORMATION

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Kaufpreis belagsfertig: | € 515.000,- |
| Aufpreis schlüsselfertig: | € 60.000,- |
| Grundbucheintragungskosten: | 1,1% |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5% |
| Provision: | 3,0% +20% Ust |

HIGHLIGHTS im Überblick

- + Wohnkomfort auf höchster Qualität
- + großer Eigengarten ca. 650m²
- + gesamt Nutzfläche ca. 210m²
- + Neubau - Erstbezug
- + Ziegelmassivbauweise
- + Anschlussleistungen & Gebühren inkludiert
- + zwei große Terrassen
- + TOP Lage + optimale Verkehrsanbindung
- + Naherholung & Lebensqualität gesichert
- + Förderbarer Niedrigenergiestandard

Eichgraben

LIVING



Kontakt & VERKAUF

Eichgraben LIVING in der Mozartstraße

Ein Projekt der chapter one Living GmbH.

Gerne können Sie sich unverbindlich zu unserem Projekt Eichgraben LIVING beraten lassen.

JETZT INFORMIEREN...

Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen und Informationen bilden den derzeitigen Planstand ab und sind vorbehaltlich Änderungen und behördlicher Genehmigungen. Bei den Quadratmeter Angaben handelt es sich um circa Angaben. Leichte Abweichungen können möglich sein. Bei den Bildern handelt es sich um Beispielbilder von Referenzobjekten der chapter one Living GmbH. Die Unterlagen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Irrtümer sowie Druck und Satzfehler vorbehalten. Stand Dez. 2018

chapter
ONE

chapter one Immo GmbH
M: office@chapterone-immo.at
W: www.chapterone-immo.at
T: +43 676 906 8785

wgCm
REAL GmbH
Immobilien Beratung & Vermittlung

wgCm - real GmbH
M: office@wgcm-real.at
W: www.wgcm-real.at
T: +43 664 140 130 8

... und bereits jetzt Ihr Eigenheim sichern!

Eichgraben

LIVING

