

**+NEU+ Ihr einmaliger Wohntraum wird Wirklichkeit –
einzigartige Villa in Wöllersdorf zu kaufen!**



Objektnummer: 8202

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	277,77 m ²
Nutzfläche:	352,08 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	74,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

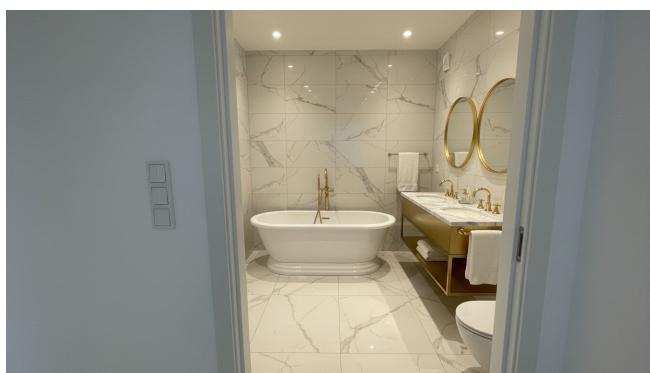
Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien













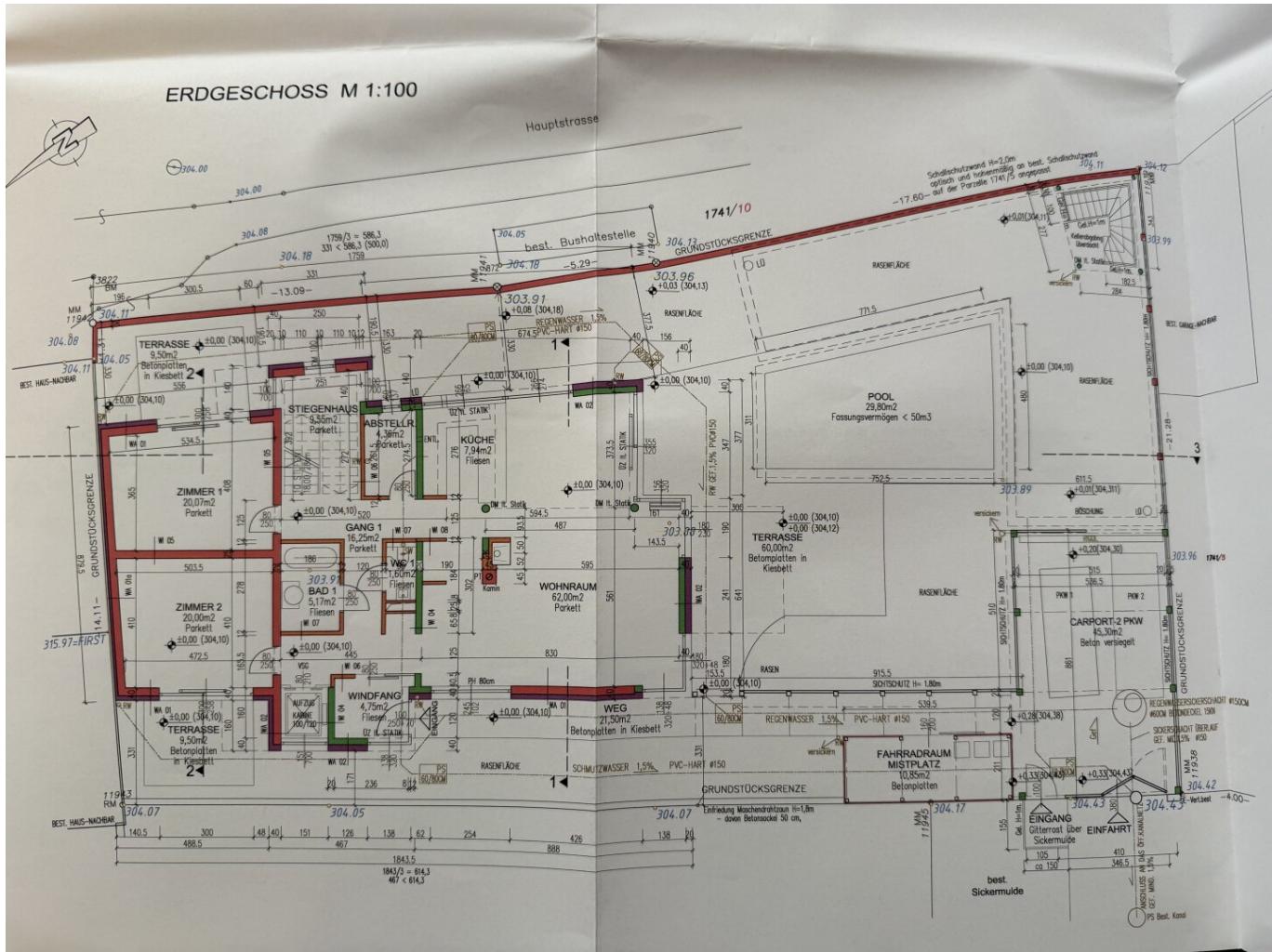




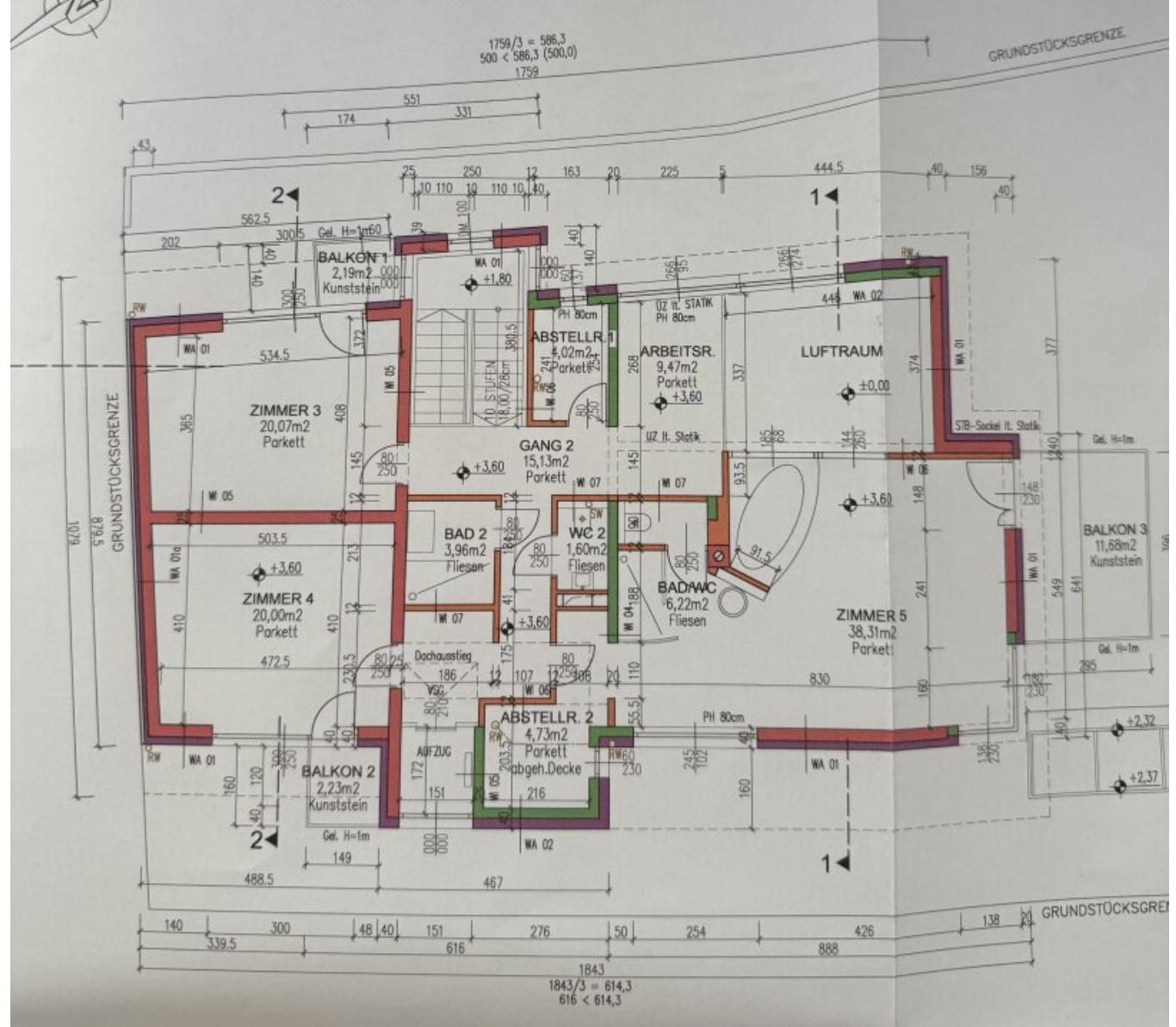




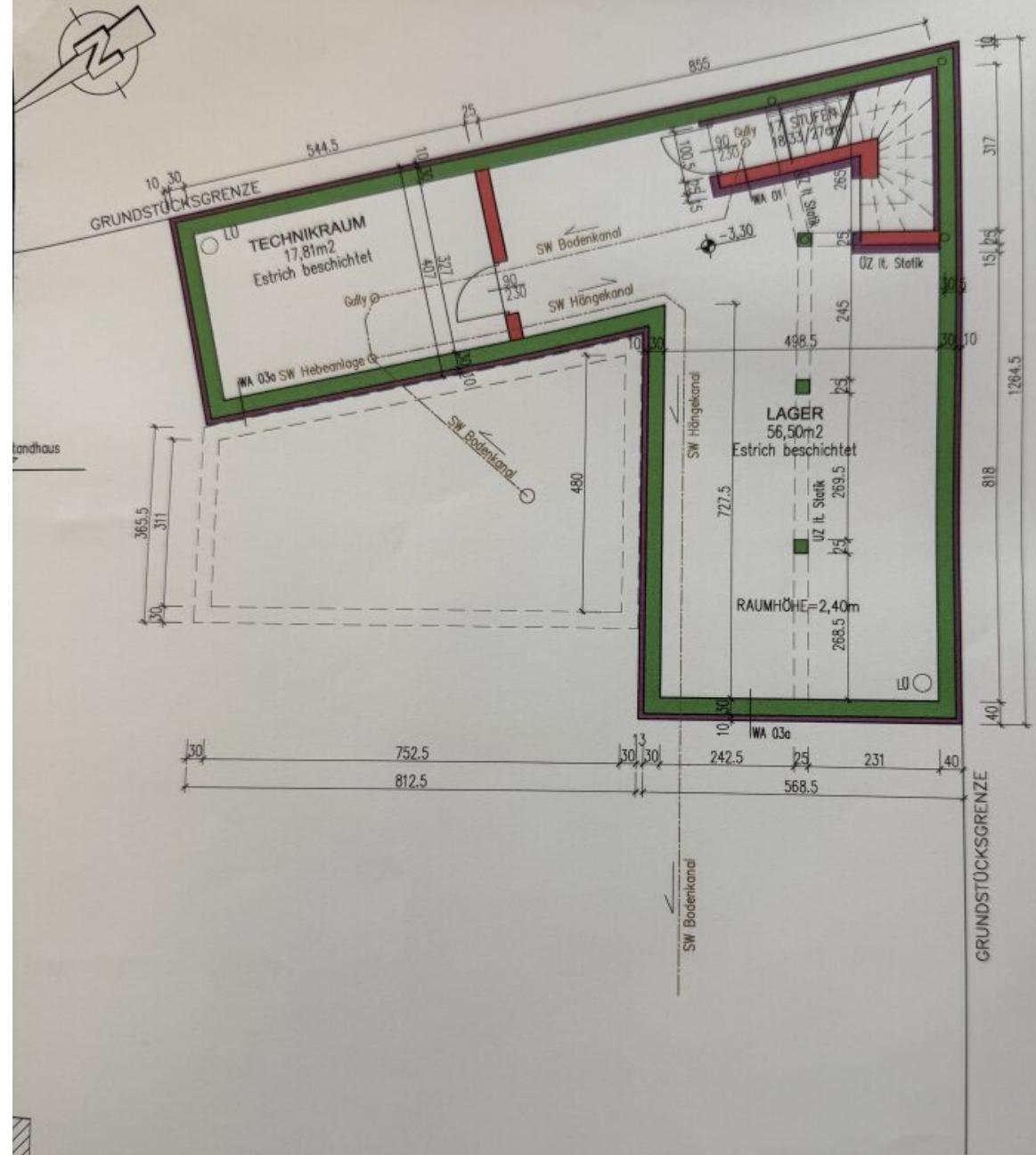
ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100



KELLERGESCHOSS M 1:100



BEBAUTE FLÄCHE

BEBAUTE FLÄCHE = 185,35 M²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 620,00 M²
BEBAUUNGSDICHTE < 30,00 %

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Wöllersdorf, Niederösterreich!

Diese hochwertige, großzügig dimensionierte Immobilie bietet auf 277,77 m² Wohnfläche ein ideales Umfeld für Familien, Anspruchsvolle und alle, die außergewöhnlichen Wohnkomfort schätzen.

Highlights im Überblick:

- 6 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- Großzügiger Keller mit ca. 75m²
- Große Fensterflächen sorgen ganztägig für optimale Belichtung und ein angenehmes Wohngefühl.
- Wunderschöner Wohlfühlgarten
- Edle Außenbeleuchtung
- Liebvolles Grundstück

Außenflächen:

- 3 Balkone

- 3 Terrassen

Sanitärräume:

- 3 Badezimmer
- 3 WC's

Technik & Ausstattung:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Bauweise
- Energieeffizientes, modernes Heizsystem

Der großzügige Garten rund um das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort zum Entspannen, als Spielfläche für Kinder oder als Wohlfühlloase für Hobbygärtner. Die gepflegte Grünfläche schafft ein angenehmes Ambiente und lädt dazu ein, den Außenbereich das ganze Jahr über zu genießen.

Der weitläufige Vorplatz bietet zudem **komfortable Parkmöglichkeiten** für mehrere Fahrzeuge. Durch die großzügige Zufahrt und die praktische Aufteilung ist das Ein- und Ausparken besonders bequem, auch für Gäste. So verbinden sich funktionale Vorteile mit einem einladenden Erscheinungsbild des gesamten Grundstücks.

Belagsfertige Übergabe – Ihre individuelle Wohnwelt entsteht hier

Das Haus wird im hochwertigen belagsfertigen Zustand übergeben. Gerne sind wir Ihnen behilflich die richtigen Professionisten für die Fertigstellung ihres Wohntraums zu organisieren.

Damit haben Sie die einmalige Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen bei der finalen Gestaltung umzusetzen:

- Wahl Ihres Bodenbelags (Parkett, Fliesen, Vinyl etc.)
- Individuelle Gestaltung sämtlicher Sanitär- und Wellnessbereiche
- freie Auswahl der Innentüren, Armaturen, keramischen Beläge u.v.m.
- perfekte Basis, um Ihre eigenen Design- und Stilwünsche Realität werden zu lassen

Die haustechnische Infrastruktur, insbesondere Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, ist selbstverständlich bereits vollständig verbaut und betriebsbereit.

Hinweis:

Einige der in dieser Anzeige gezeigten Fotos sind **Visualisierungen**. Sie dienen dazu, einen Eindruck davon zu vermitteln, **wie das fertiggestellte Objekt aussehen könnte**. Die tatsächliche Ausführung ist "belagsfertig", wie auf den weiteren Fotos erkennbar.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer gut erschlossenen Wohnlage von **Wöllersdorf**, einer beliebten Gemeinde im Herzen Niederösterreichs. Der Standort bietet eine ideale Kombination aus **hervorragender Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten** – perfekt für alle, die Wert auf Mobilität und Komfort legen.

- **Autobahnanschluss A2** in wenigen Minuten erreichbar – perfekte Verbindung nach Wien, Wiener Neustadt und in den Süden Österreichs
- **Bahnhof Wöllersdorf** sowie **Bahnhof Wiener Neustadt** in kurzer Distanz – ideal für Pendler
- **Buslinien** direkt im Umfeld sorgen für zusätzliche Flexibilität

Diese ausgezeichnete Anbindung macht die Lage besonders attraktiv für berufstätige Pendler und Personen, die rasch in den städtischen Zentren sein möchten.

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Verbindungsstraße, wodurch Sie von einer **sehr guten Erreichbarkeit** profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und regionale Betriebe sind unkompliziert und schnell erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht die Lage kurze Wege zu sämtlichen Alltagszielen.

In der direkten Umgebung finden Sie eine bestens ausgebauten Infrastruktur:

- **Supermärkte und Geschäfte** für den täglichen Bedarf
- **Apotheken und Ärzte** in der Nähe
- **Kindergärten und Schulen** in Wöllersdorf und umliegenden Gemeinden
- **Restaurants, Cafés und regionale Anbieter**
- **Freizeit- und Sportmöglichkeiten** wie Radwege, Laufstrecken und

Naherholungsflächen

Fazit: Ein Zuhause, das Sie selbst vollenden können

Dieses Haus vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik, großzügige Architektur und die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen fertigzustellen.

Ein Ort, an dem Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und langfristig höchste Lebensqualität genießen können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, dieses außergewöhnliche Objekt wartet bereits auf Sie!

Beste Grüße,

Philipp Grabner

Tel.: +43 664 11 32 004

E-Mail: office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <6.500m

Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap