

## **Familienidyll: Ihr Traumhaus mit 4 Schlafzimmern bei Wien & Bratislava**



Haus 2 Gartenansicht

**Objektnummer: 1939/162488**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2413 Edelstal
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

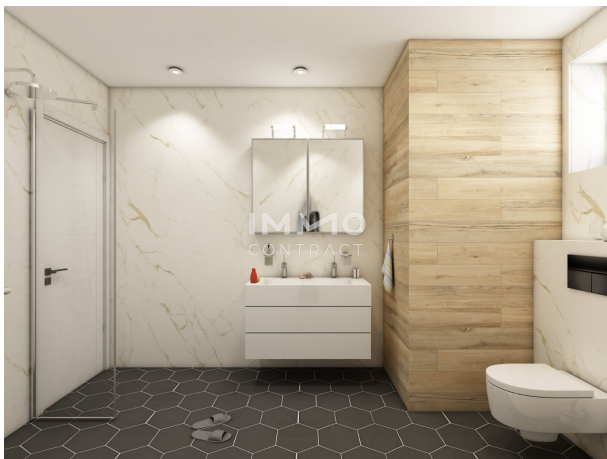


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A light green rectangular block containing a QR code in the center. Below the QR code, the website address "www.IMMOcontract.at" is written in a white sans-serif font, followed by the tagline "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." in a smaller white font.













## Objektbeschreibung

Edelweiß Haus 2 in Edelstal – Luxus trifft Natur, Minuten von Wien & Bratislava

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die exklusive Einfamilienhaus vereint zeitloses Design, erstklassige Bauqualität und smarte Technik mit einer Lage, die jeden Tag wertvoll macht: 15 Minuten nach Bratislava, 40 Minuten nach Wien – mitten im Grünen, umgeben von Weinbergen, Wäldern und idyllischen Wegen.

Wohnen mit Raumgefühl:

Dieses Einfamilienhaus bietet ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, großem Wohn-Essbereich mit Terrassen- und Gartenzugang, 2 Bädern plus Gäste-WC sowie einem vielseitigen Dachraum – ideal für Homeoffice, Fitness, Gäste oder einem Masterbedroom inklusive Badezimmer im Dachgeschoß.

Panoramaverglasungen, hochwertige Alu-Fenster, Fußbodenheizung mit Wärmepumpe und die PV-Vorbereitung sorgen für Licht, Behaglichkeit und niedrige Betriebskosten. Das Loxone Smart-Home hebt Komfort und Sicherheit auf ein neues Niveau.

Privat und sicher:

Ein übersichtlicher, geschlossener Wohnkomplex mit Videoüberwachung bietet Ruhe und Geborgenheit. Gleichzeitig genießen Sie Top-Infrastruktur: Supermarkt, Kindergarten, Schulen, Arzt und Bahnhof in unmittelbarer Nähe; Shopping und Freizeit (u. a. das Designer Outlet Parndorf) nur wenige Minuten entfernt.

Flexibel zur Wunschübergabe:

Belagsfertig mit Gestaltungsfreiheit – auf Wunsch schlüsselfertig in 2–4 Wochen. Haus 2: belagsfertig im März 2026 - auf Kundenwunsch ALLES möglich - Finanzierungshilfe auf Wunsch inklusive.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Edelweiß-Haus – die seltene Kombination aus Lage, Qualität, Effizienz und großzügigem Raumangebot. Termine und Besichtigung nach Vereinbarung.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <6.000m  
Arzt <4.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <6.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <8.000m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap