# 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

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2413 Edelstal |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 155,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 72,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 519.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





































# 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 m² 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

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

**Kinder & Schulen**
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
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