Wohnen, wo Wein & Natur zuhause sind – modernes Einfamilienhaus in Wagram ob der Traisen



Objektnummer: 2463/43

Eine Immobilie von CVA Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	137,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	440.000,00 €

Infos zu Preis:

Belagsfertig € 440.000 | Schlüsselfertig zzgl. € 40.000

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

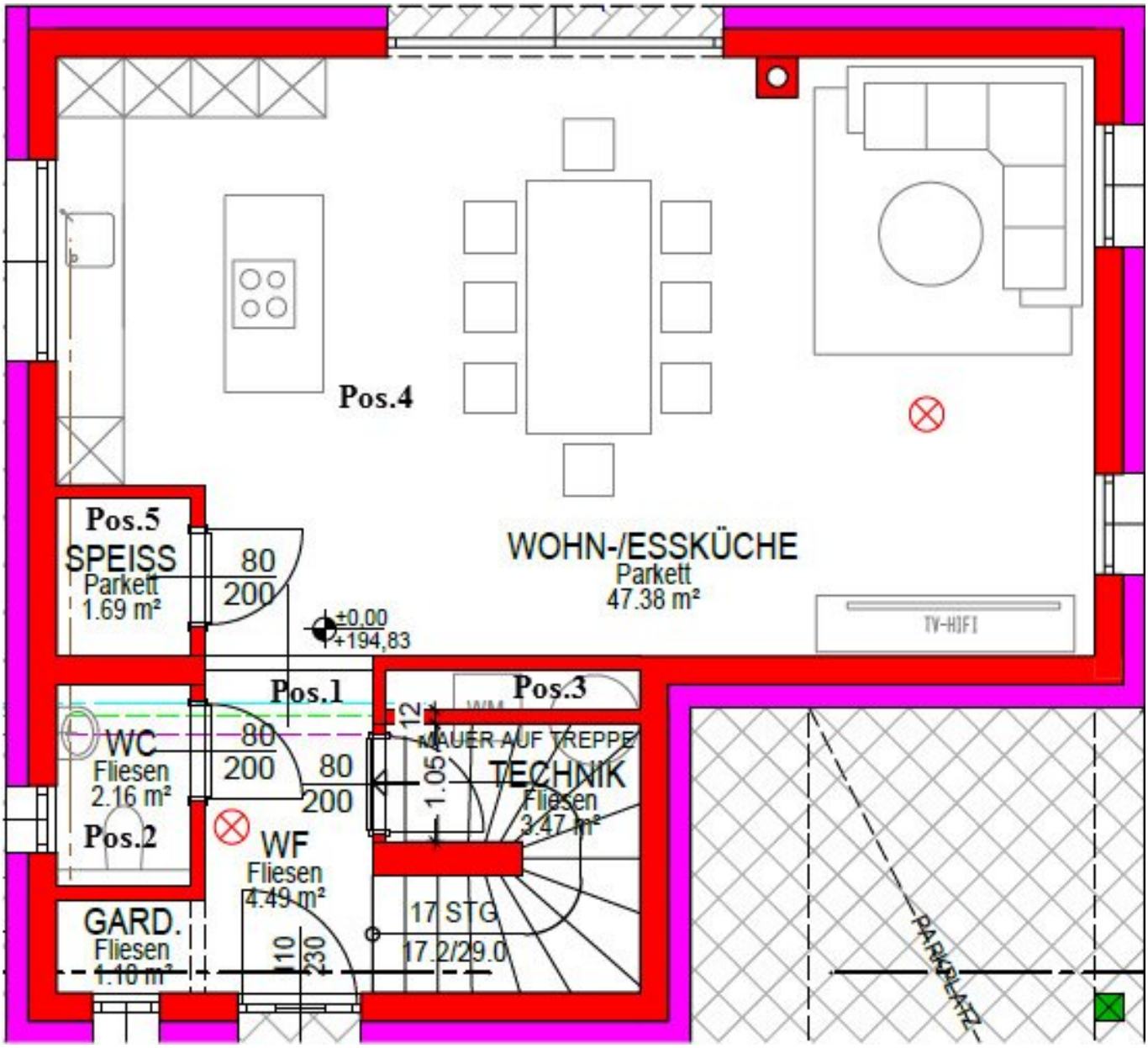


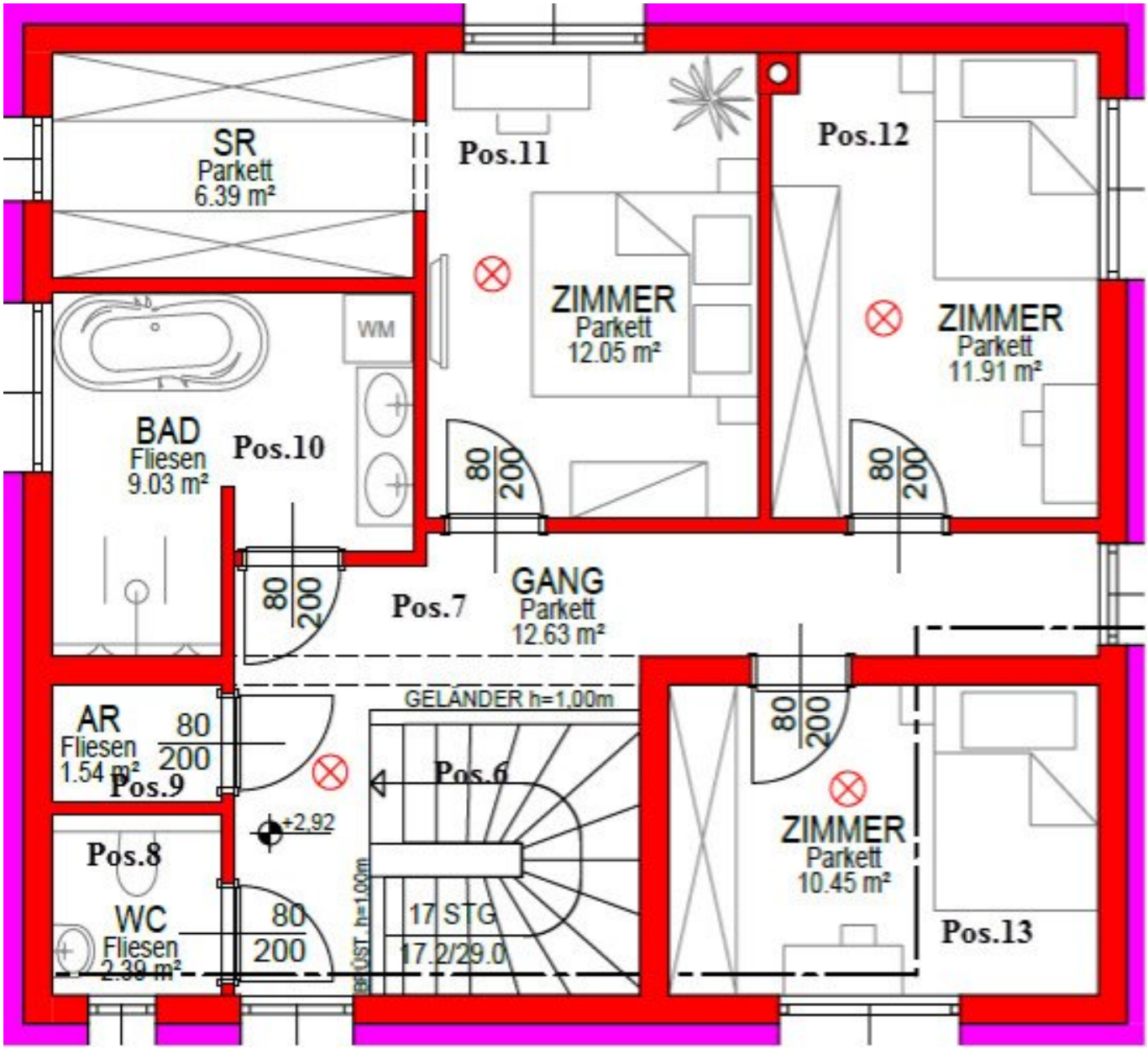
Claudia Pucher








Pos.4
Pos.5
SPEISS
Parkett
1.69 m²
80
200
WOHN-/ESSKÜCHE
Parkett
47.38 m²
TV-HIFI
±0.00
+194,83
Pos.1
Pos.3
WC
Fliesen
2.16 m²
80
200
80
200
MAUER AUF TREPPE
1.05
TECHNIK
Fliesen
3.47 m²
Pos.2
WF
Fliesen
4.49 m²
17 STG
17.2/29.0
GARD.
Fliesen
1.10 m²
110
230
PARKPLATZ


SR
Parkett
6.39 m²
Pos.11
Pos.12
ZIMMER
Parkett
12.05 m²
ZIMMER
Parkett
11.91 m²
WM
BAD
Fliesen
9.03 m²
Pos.10
80
200
80
200
80
200
Pos.7
GANG
Parkett
12.63 m²
GELÄNDER h=1.00m
AR
Fliesen
1.54 m²
80
200
Pos.9
Pos.6
+2.92
Pos.8
WC
Fliesen
2.39 m²
80
200
17 STG
17.2/29.0
ab OST h=1.00m
80
200
ZIMMER
Parkett
10.45 m²
Pos.13

Objektbeschreibung

In der **Kleinfeldgasse in Wagram ob der Traisen** entsteht ein modernes Einfamilienhaus mit rund **126,57 m² Wohnnutzfläche** auf zwei Ebenen. Die Wohnnutzfläche basiert auf den Verkaufsplänen und wurde vom Architekten berechnet.

Das Erdgeschoss wird vom großzügigen **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** geprägt und durch Vorraum, separates WC, Technik-/Abstellraum sowie eine Speis ergänzt. Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein großzügiges Badezimmer, ein separates WC sowie ein weiterer Abstellraum. Insgesamt stehen somit **4 Zimmer** zur Verfügung.

Zum Haus gehören ein privater Gartenbereich, eine Terrasse sowie **zwei PKW-Stellplätze**. Die endgültige Grundstücksteilung und Festlegung der Grundstücksgrenzen erfolgt nach Fertigstellung der Häuser und Außenanlagen. Die derzeit dargestellten Grundstücksflächen und Grenzen entsprechen daher dem aktuellen Planungsstand.

Der Kaufpreis für die **belagsfertige Ausführung beträgt € 440.000**. Bereits enthalten sind unter anderem die massive Bauweise, Fenster mit 3-fach Verglasung, außenliegender Sonnenschutz sowie die technische Grundausstattung. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Daikin-Wärmepumpe**, die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung.

Auf Wunsch kann das Haus gegen einen **Aufpreis von € 40.000 schlüsselfertig ausgeführt** werden. Der Gesamtkaufpreis beträgt in diesem Fall **€ 480.000**.

Die schlüsselfertige Ausführung umfasst unter anderem **Parkett- und Fliesenböden, fertiggestellte Sanitärbereiche, Innentüren, Elektro- und Sanitärausstattung, Malerarbeiten sowie die Fertigstellung von Terrasse und Garten**. In den Wohn- und Schlafbereichen ist Eiche-Parkett vorgesehen, in den Sanitär- und Nebenräumen Feinsteinzeug. Auch die Innentüren sowie die wesentliche Sanitärausstattung sind im schlüsselfertigen Leistungsumfang enthalten.

Eine **Photovoltaikanlage ist nicht im Kaufpreis enthalten**. Die notwendigen Leitungen bzw. Leerverrohrungen werden jedoch bereits vorbereitet. Auf Wunsch kann über ein kooperierendes Unternehmen ein separates Angebot für eine PV-Anlage erstellt werden.

Die **Fertigstellung ist für Sommer 2027 vorgesehen**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap