

Viel Platz inmitten von Wein & Natur – großzügiges Neubau-Einfamilienhaus in Wagram ob der Traisen



Objektnummer: 2463/44

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:	159,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	750,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,57
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

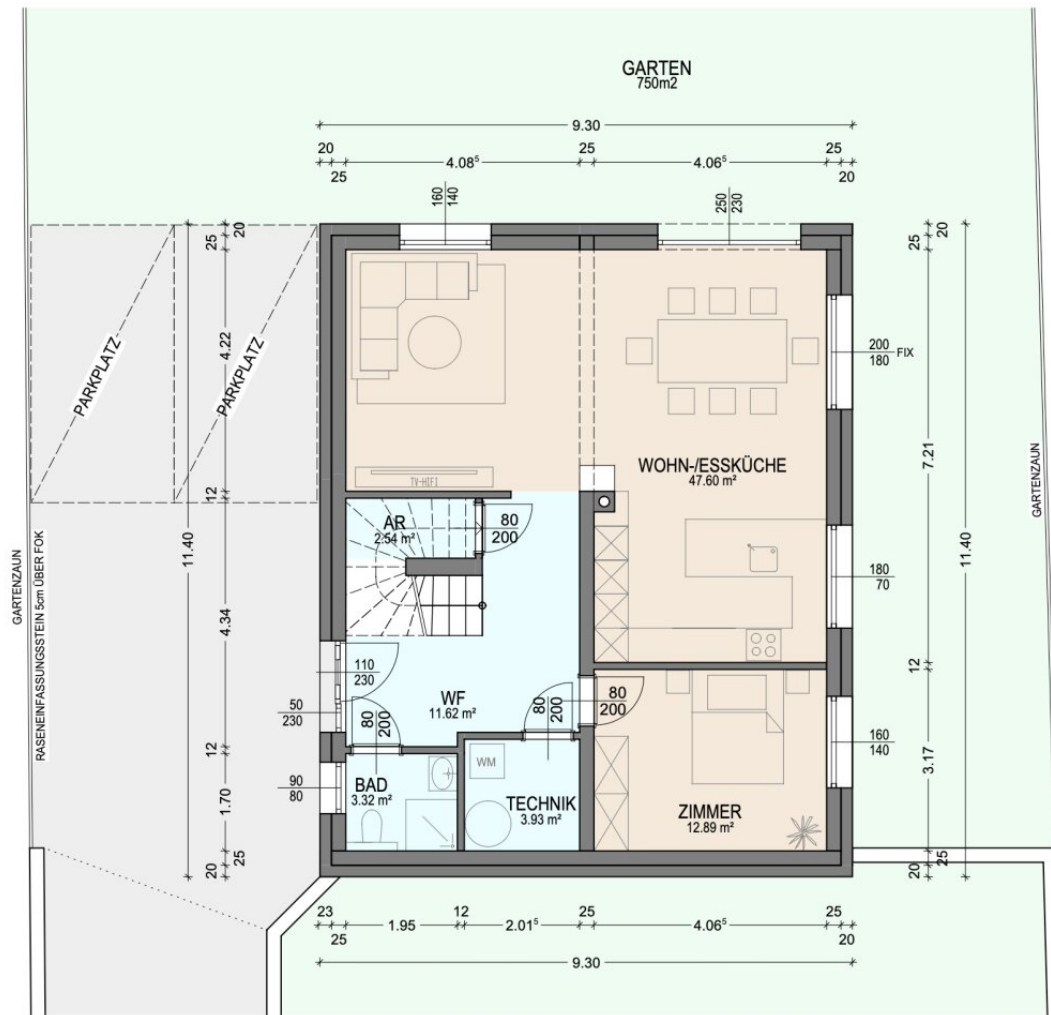
Ihr Ansprechpartner



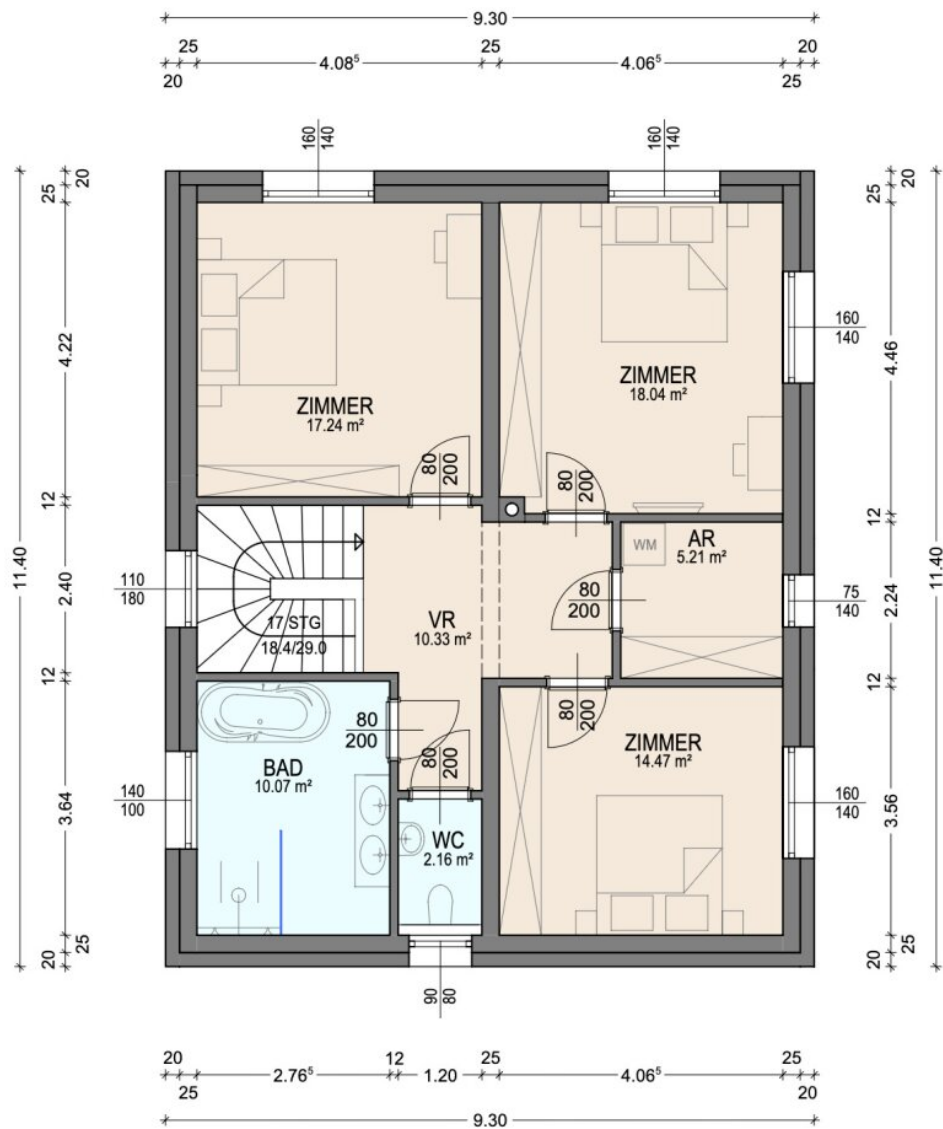
Claudia Pucher

CVA Group GmbH
Im Wirtschaftspark 16
3494 Theiß





GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

In der **Kleinfeldgasse in Wagram ob der Traisen** entsteht dieses großzügige, moderne Einfamilienhaus mit rund **159,40 m² Wohnnutzfläche** auf zwei Ebenen und einem außergewöhnlich großen Eigengarten von rund **750 m²**.

Mit insgesamt **5 Zimmern** bietet das Haus besonders viel Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige **Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit ca. 47,60 m²**, der den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet. Zusätzlich steht bereits auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer mit rund **12,89 m²** zur Verfügung – ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer, Technikraum, Abstellraum und Windfang.

Das Obergeschoss bietet **drei weitere Schlafzimmer**, ein großzügiges Badezimmer, ein separates WC, einen Vorraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Damit lässt sich der Grundriss hervorragend an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das besondere Highlight dieses Hauses ist jedoch der Außenbereich: Rund **750 m² Eigengarten** schaffen außergewöhnlich viel privaten Freiraum – für Garten, Spielbereich, Rückzugsorte oder einfach das Gefühl, tatsächlich Platz rund um das eigene Zuhause zu haben. Zwei PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorgesehen.

Das Haus wird **schlüsselfertig** ausgeführt und verbindet moderne Architektur mit zeitgemäßer Haustechnik und hochwertiger Ausstattung.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 580.000

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