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

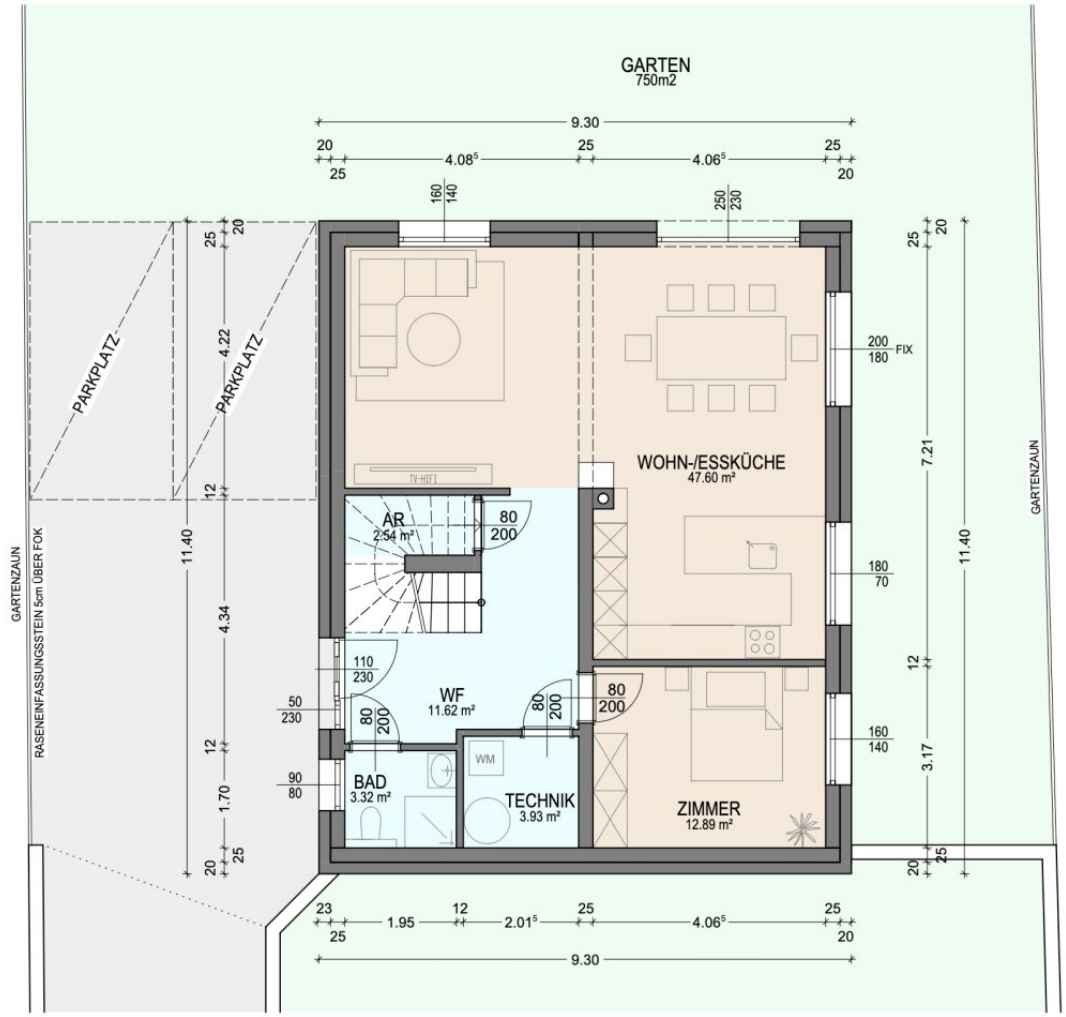


Claudia Pucher

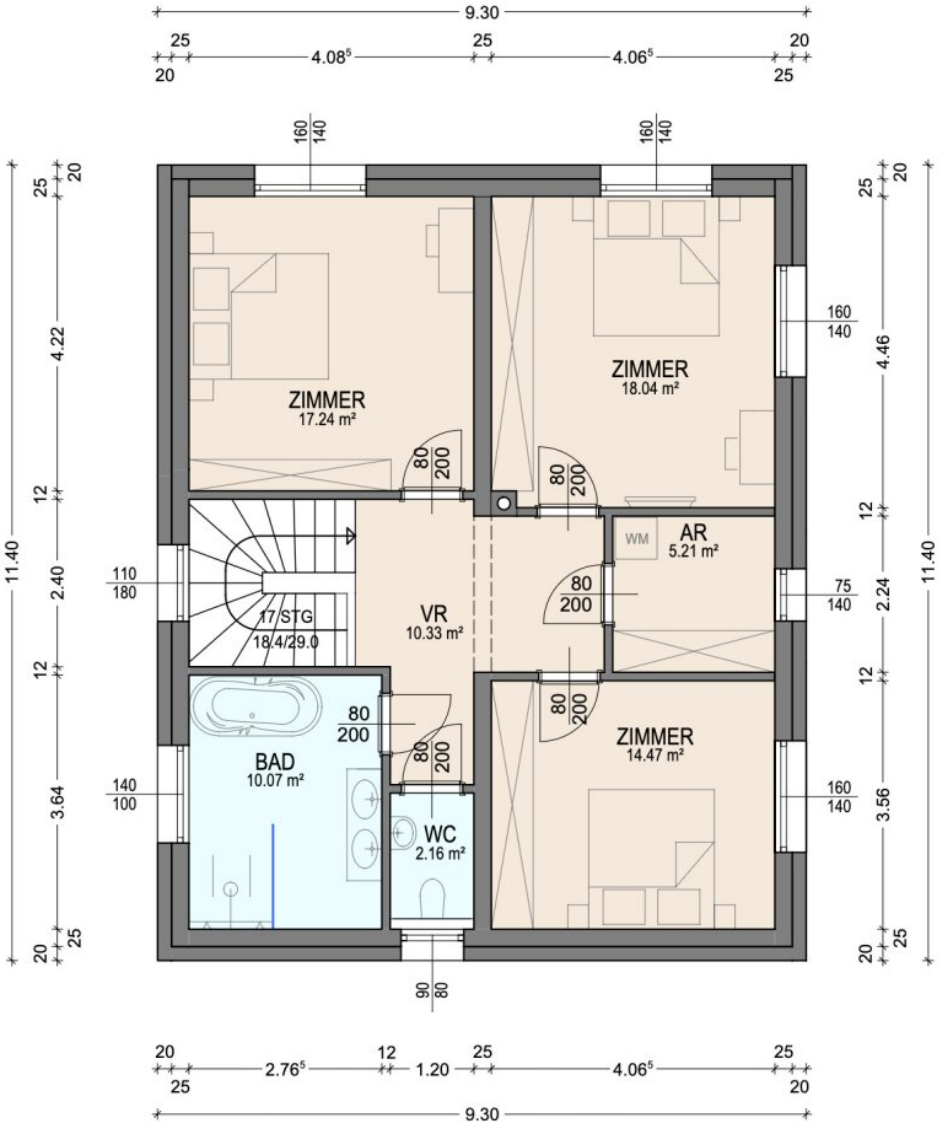
CVA Group GmbH
Im Wirtschaftspark 16
3494 Theiß







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