

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



Haus 2 Gartenansicht

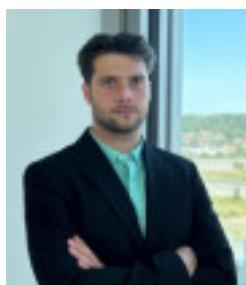
**Objektnummer: 132437\_2**

**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 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner

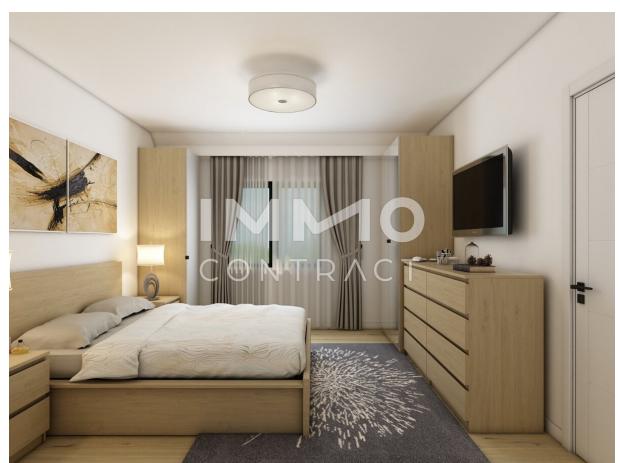


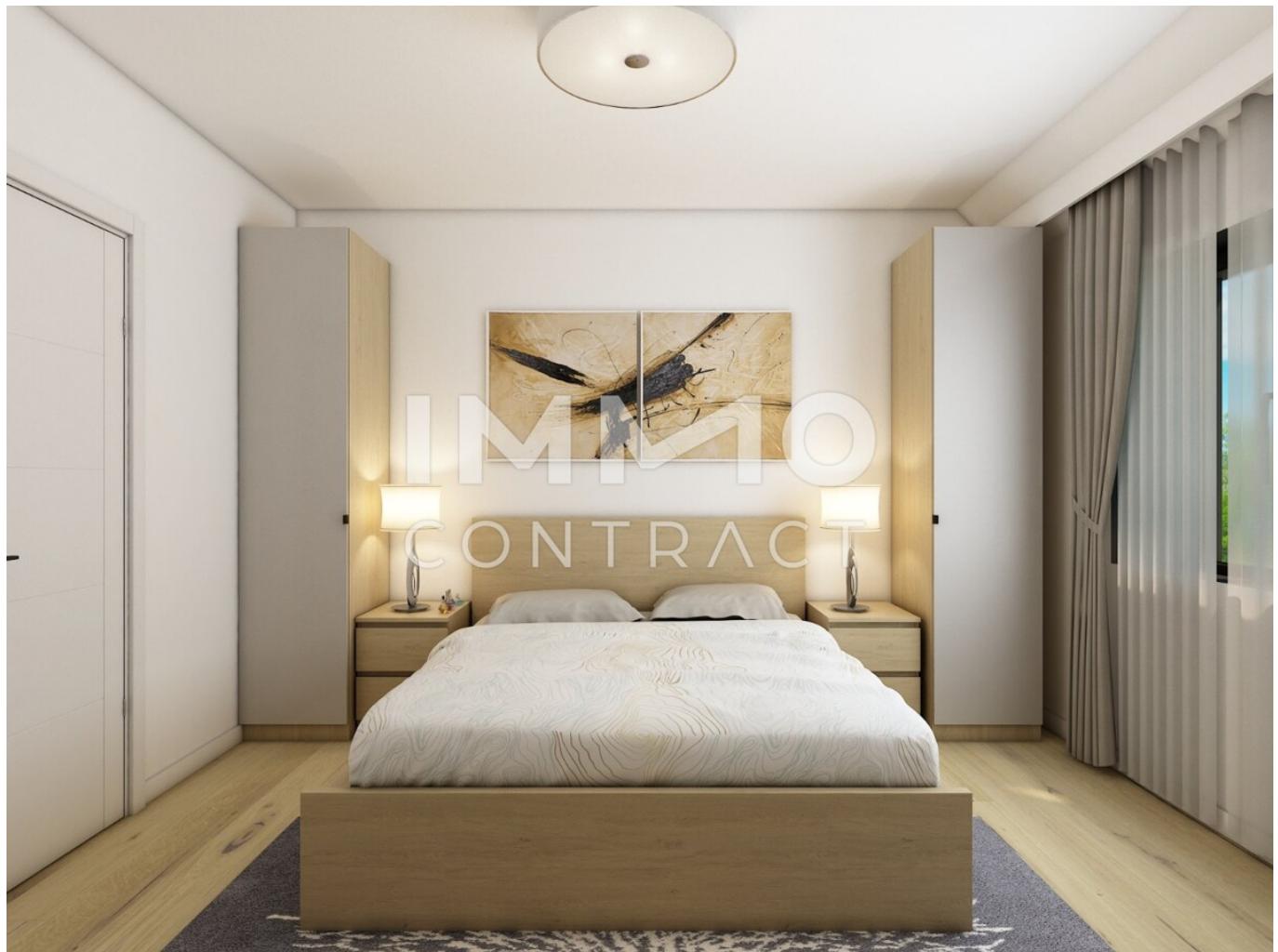
**Julian Pelzmann**

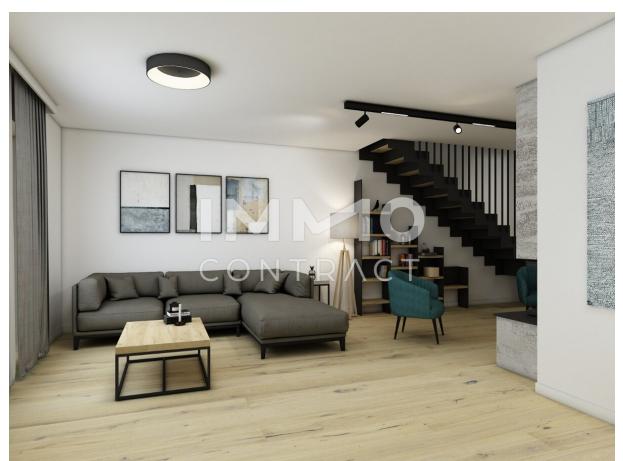
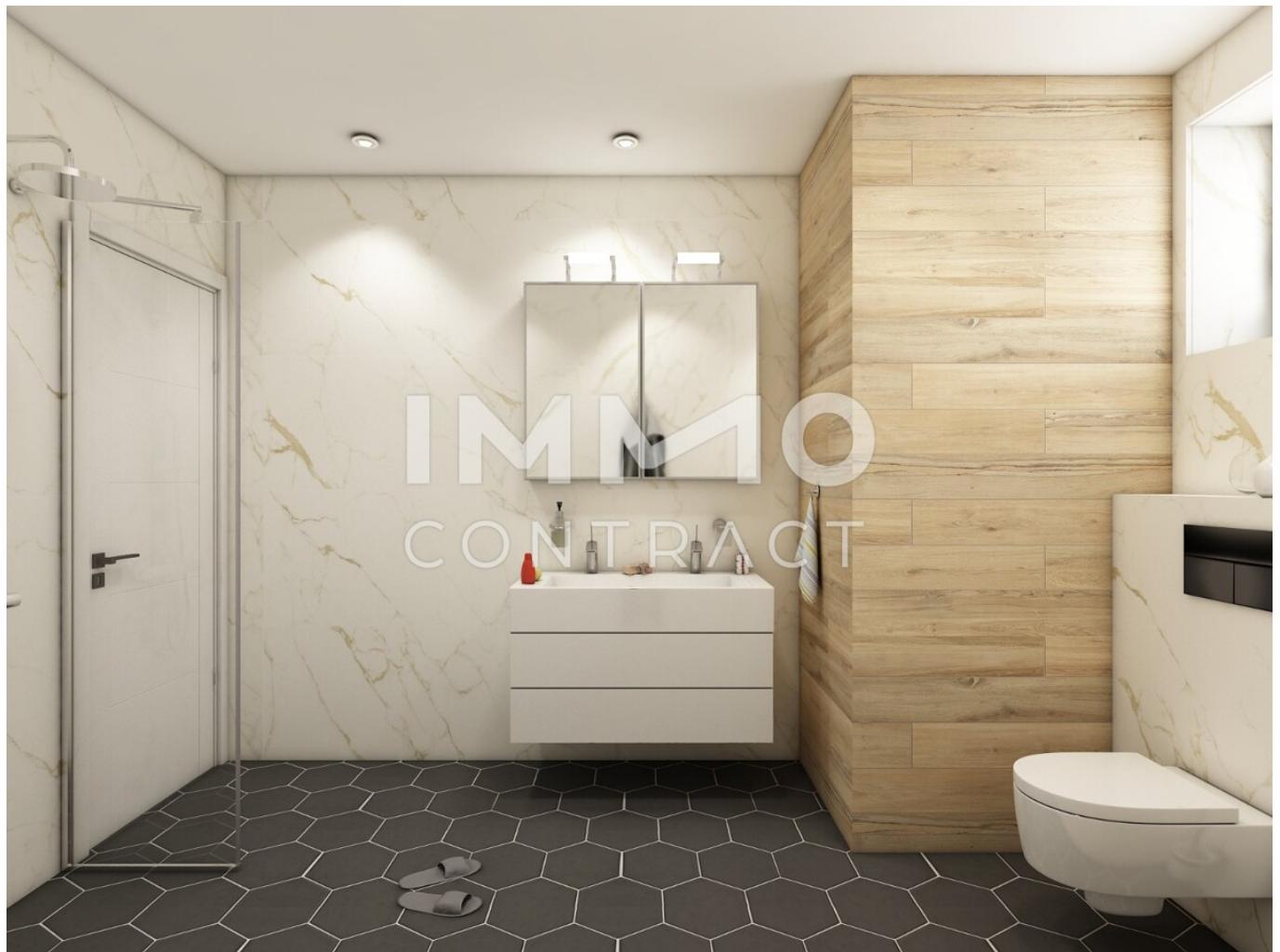
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

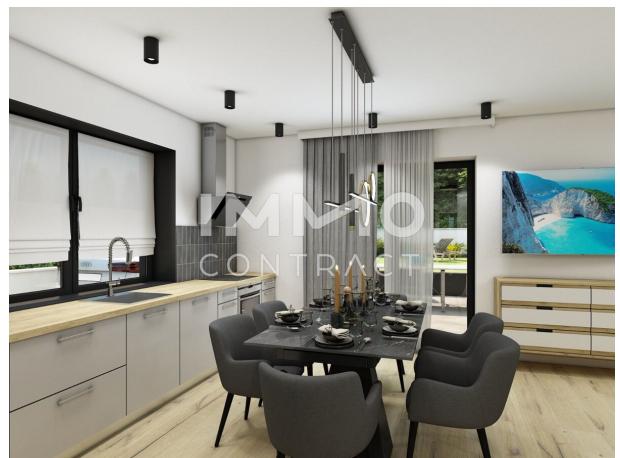
T 004366460008409















## 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.