

**''Belagsfertiges EFH: Design Konzept +
Fertigstellung + Küche - ZUM FIXPREIS'';**



EFH_2232 Deutsch Wagram

Objektnummer: 1626_27886

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2232 Aderklaa
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	151,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

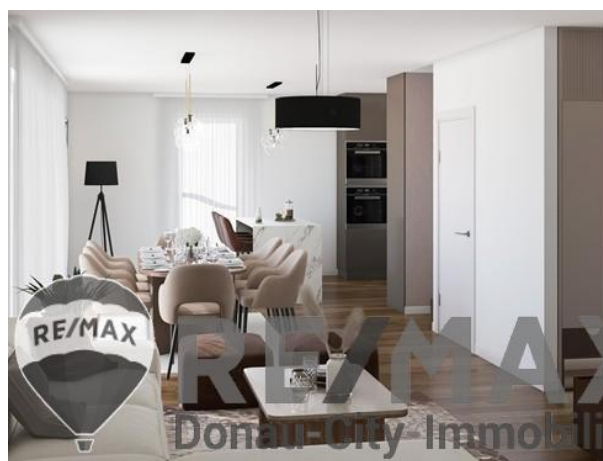
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien















Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN



25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

Belagsfertiges EFH: Design Konzept + Fertigstellung + Küche - ZUM FIXPREIS

Dieses belagsfertige Einfamilienhaus mit ca. 151 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und hochwertige Bauausführung. Der Eigengrund beträgt ca. 206m².

Das Haus wurde 2025 erbaut und ist nur 10 Auto-Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Das Haus befindet sich derzeit in belagsfertigem Zustand; die Fertigstellung inklusive eines kundenwunschkonformen Design-Konzepts und einer Maßküche kann zum Fixpreis angeboten werden (optional).

Dieses Haus bietet 5 Zimmer und 3 Bäder sowie Balkon oder Terrasse in jedem der beiden Obergeschosse. Zwei Bäder verfügen über Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Masterbedroom-Suite mit eigener Ankleide und Badezimmer.

Lichtdurchflutete Räume mit großen 3-fach verglasten Kunststofffenstern sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sonnenschutz bieten die elektrisch steuerbaren Raffstores.

Die Heizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe.

Vorbereitungen für Klimageräte sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher sind vorhanden. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein.

Zwei Parkplätze stehen zur Verfügung – Kosten: 15.000 € pro Parkplatz.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und Nahversorgung; der SPAR - Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Schulen (Volks- und Mittelschule, Neue Mittelschule, BORG, VHS), Kindergärten sowie Friseure, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich ebenfalls in der Nähe. Der Bahnhof Helmahof ist in ca. 4 Autominuten erreichbar. Deutsch-Wagram liegt etwa 12 km von der Wiener Grenze entfernt und verbindet Großstadt, Natur und Ruhe auf ideale Weise. Dank der guten öffentlichen Anbindung besteht eine schnelle Verbindung in die Großstadt.

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

Besichtigung mit Einzelterminen am Samstag, den 25.10.2025 in der Zeit von 11:00 Uhr bis 14:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der PREIS NUR € 499.000

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 32.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
ärmebedarf:
Faktor Gesa 0.61
ntenergieeffi
zienz:
Klasse A+
Faktor Gesa
ntenergieeffi
zienz: