

## **Familienfreundliches Wohnen am Wagram – Haus mit Platz, Garten & Pool**



Außenansicht vom Haus

**Objektnummer: 4910**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3463 Stetteldorf am Wagram
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln









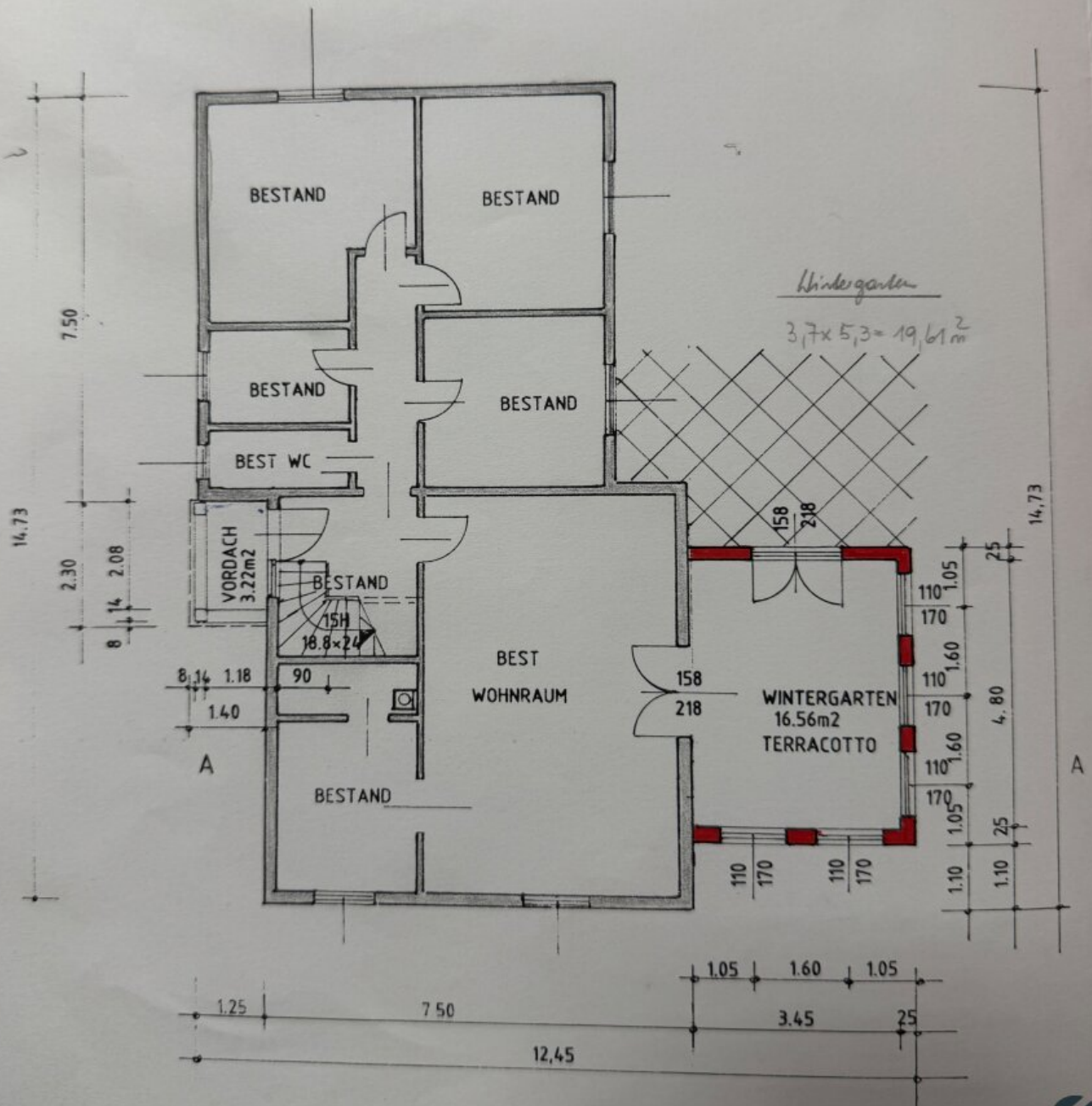








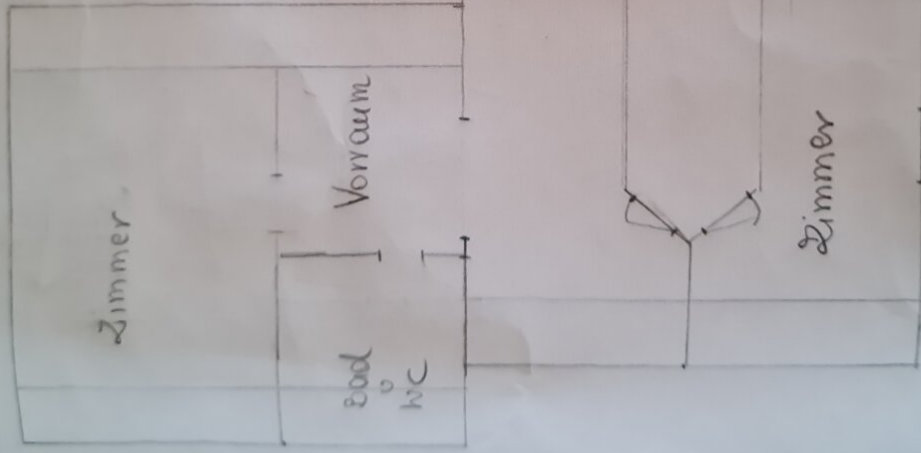
# ERDGESCHOSS





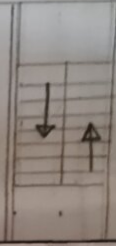


LAGE M:1:500

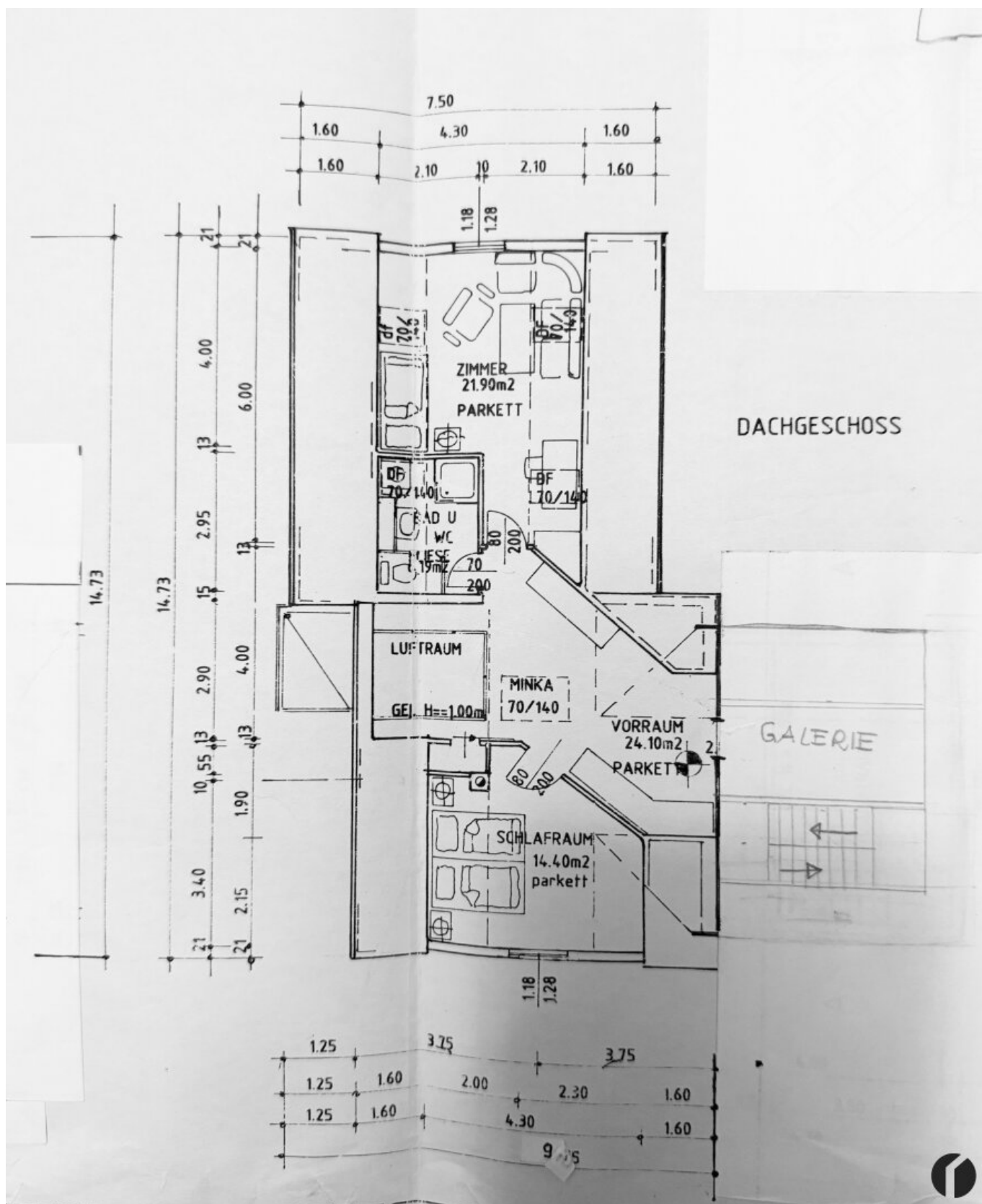


DACHGESCHOSS

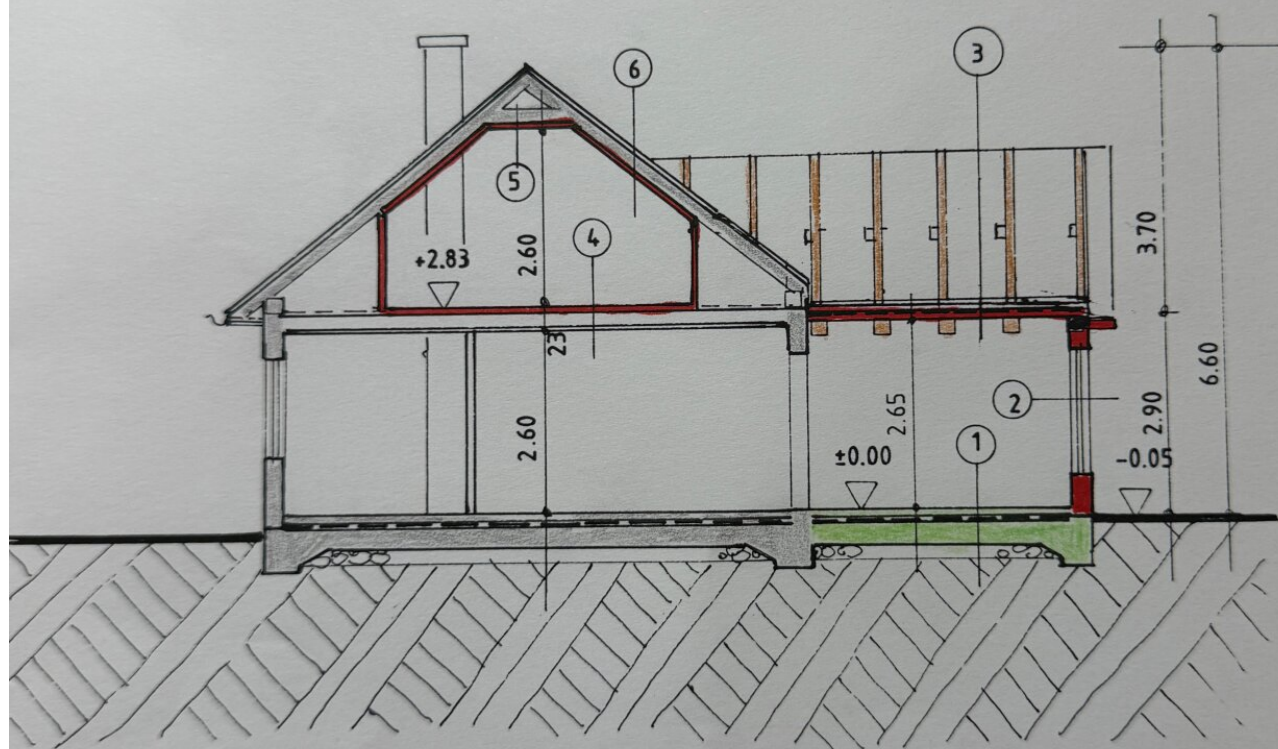
GALERIE





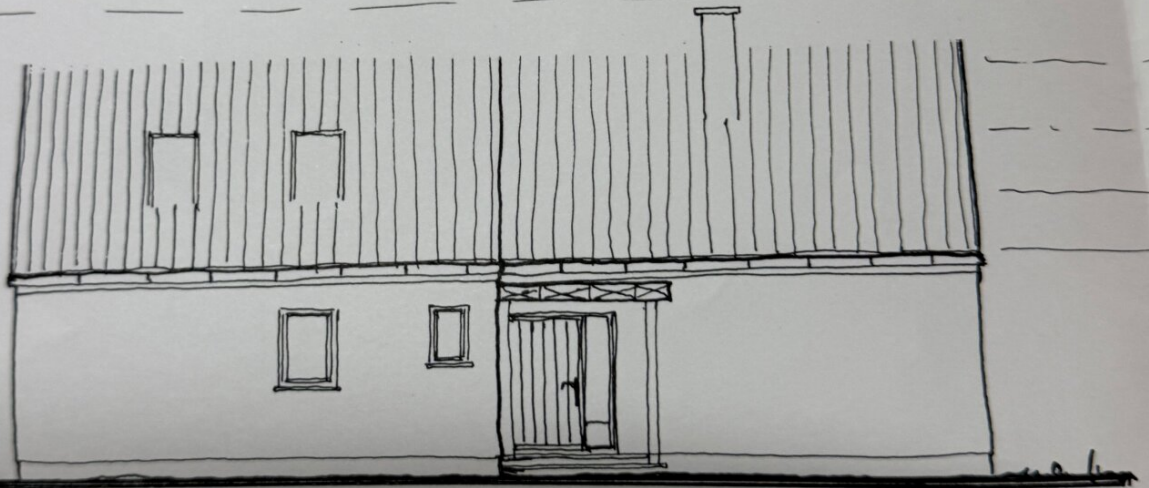


# SNITT A A

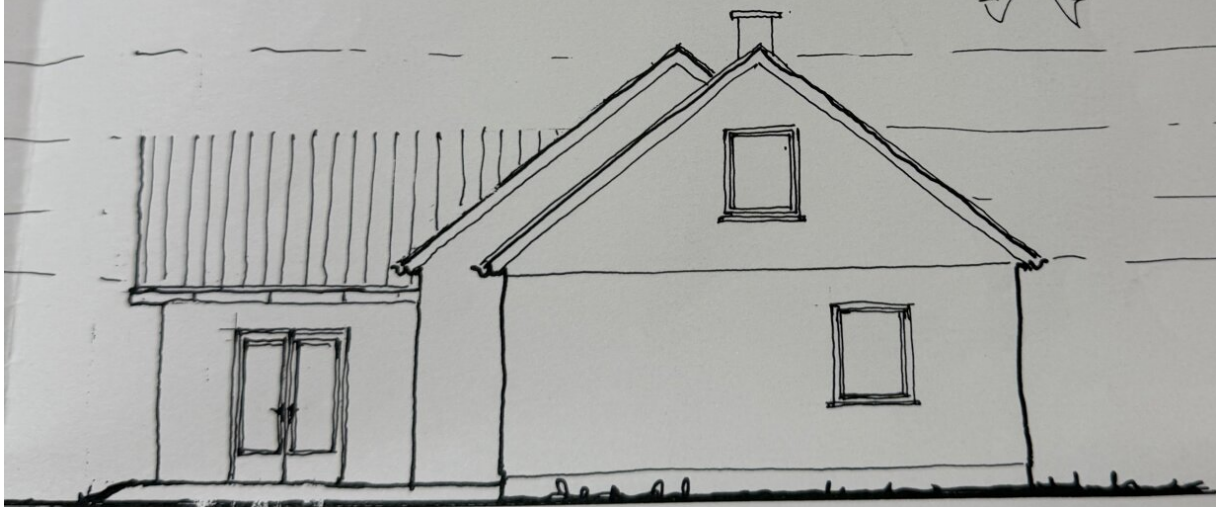




NORDANSICHT

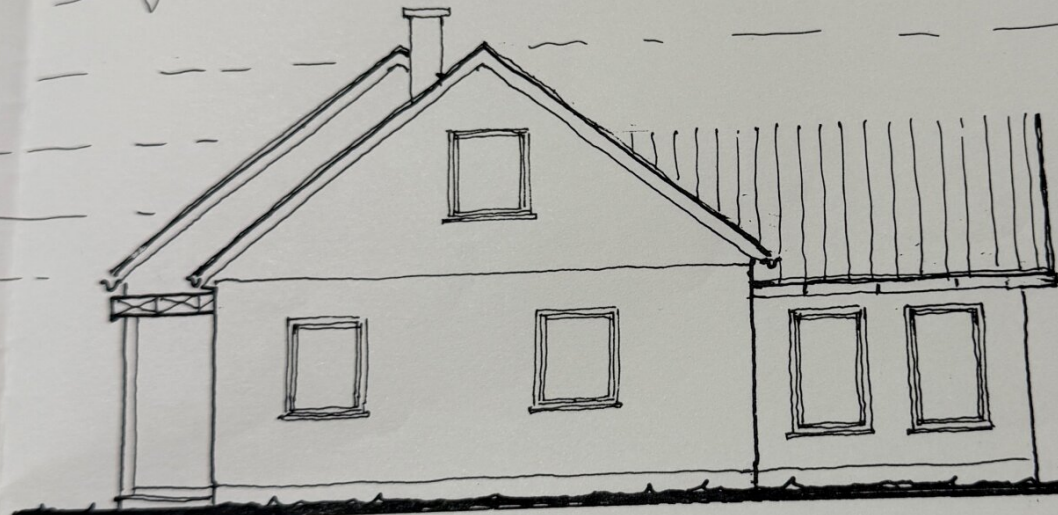


OSTANSICHT

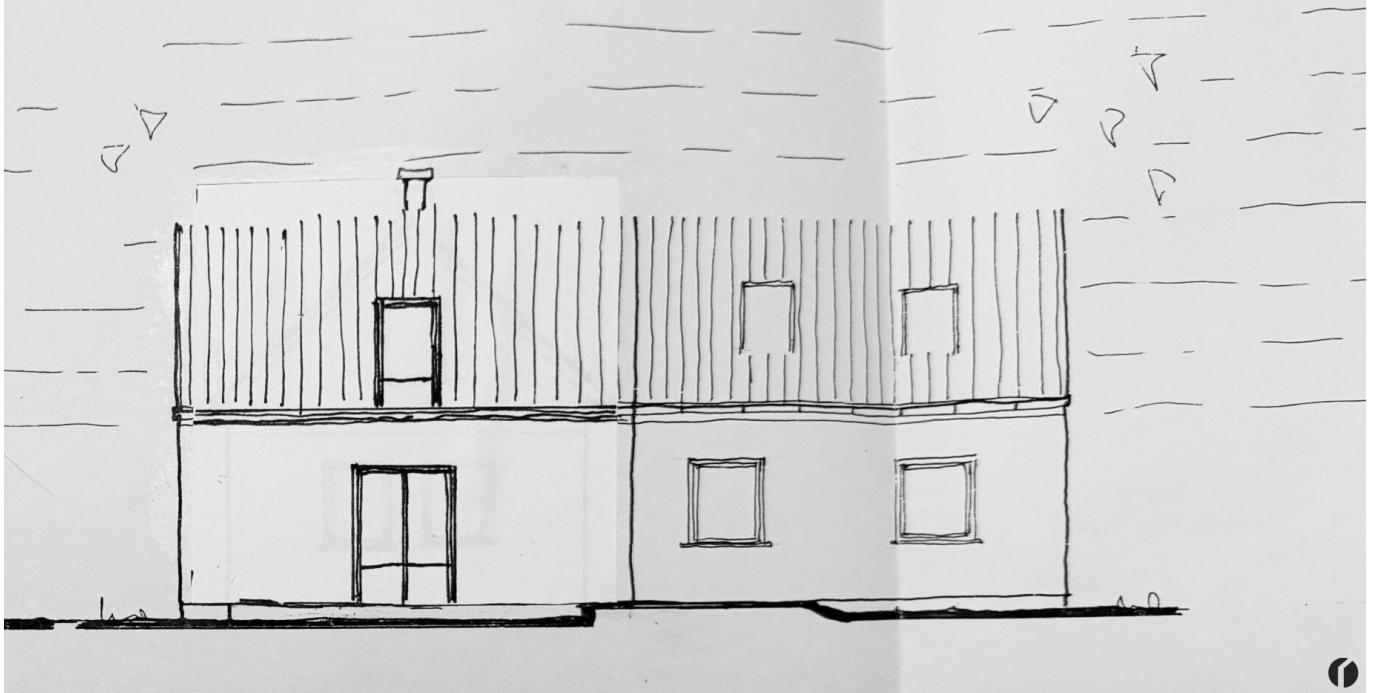




WESTANSICHT



SÜDANSICHT





## Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Stetteldorf am Wagram steht dieses gepflegte, charmant eingerichtete Einfamilienhaus zum Verkauf. Das rund **804 m<sup>2</sup> große Grundstück** bietet einen liebevoll angelegten Garten, **Pool, Teich, 2 Carports** und mehrere **Nebengebäude**.

Die ca. **180 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – inklusive der Option, bei Bedarf **zwei getrennte Wohneinheiten** zu schaffen.

**Erdgeschoss:** großzügiges Vorzimmer, offener Wohnbereich mit moderner Küche und Speis, Wintergarten, Terrasse, Badezimmer, separates WC sowie drei weitere Zimmer.

**Dachgeschoss:** Galerie mit Balkonzugang, Gästezimmer (mit Anschlüssen für eine zweite Küche), Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Arbeitsbereich sowie weiteres Bad.

Das Haus ist nicht unterkellert.

**Außenbereich:** gepflegter Garten, **Pool, Teich**, zwei Gartenhütten, Gewächshaus, **zwei großzügige Carports**.

**Ausstattung & Technik:** Anschluss an die Fernwärme Stetteldorf, offener Kamin im Wohnzimmer, Photovoltaik (1,6 kW), Alarmanlage.

**Zahlreiche Modernisierungen von 2011 bis 2024** erlauben einen raschen Einzug ohne aufwändige Renovierung. Eine Übergabe kann voraussichtlich im April/Mai 2026 erfolgen.

### Lage:

Stetteldorf am Wagram liegt im Bezirk Korneuburg, eingebettet zwischen sanften Wagramhängen, weitläufigen Weingärten und idyllischen Naturflächen. Der Ort bietet eine perfekte Balance aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer Städte – ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die entspannt wohnen, aber dennoch schnell in den urbanen Zentren sein möchten.

Für Familien besonders attraktiv ist die **sehr gute Infrastruktur im Ort und in den Nachbargemeinden**: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, eine Bäckerei im Ort (nur 550m entfernt), Ärzte sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die sichere, ruhige Wohnumgebung, zahlreiche Spiel- und Grünflächen sowie ein aktives Vereinsleben schaffen ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

**Auch pendlerfreundlich zeigt sich die Lage:**

- **Wien** ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa **35–40 Minuten** erreichbar.
- **Tulln** erreicht man in nur **15–20 Minuten**, ideal für Einkäufe, Schulen und weiterführende Bildungsangebote.
- **Krems** liegt rund **25–30 Minuten** entfernt und bietet zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Universitäten und Arbeitsplätze.

Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsmitteln steht Ihnen in Stetteldorf das "SPA-Taxi" ein als Verein organisierter Fahrtendienst, der sowohl Kinder als auch Erwachsene unter Tags und Abends an ihr Wunschziel bringt, zur Verfügung. Alle Infos dazu finden Sie unter diesem link -> <https://www.spa-mobil.stetteldorf-wagram.at/#content>

Die Region rund um den Wagram ist zudem bekannt für ihre hervorragende Lebensqualität: gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, traditionelle Heurige, Weinfeste und regelmäßige kulturelle Veranstaltungen prägen das Ortsleben. Die tolle Lage am Wagram, die freundliche Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung machen Stetteldorf am Wagram zu einem besonders begehrten Wohnort – sowohl für Familien als auch für alle, die Ruhe und Erholung suchen.

**Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit vielen weiteren Fotos und allen Details zu.**

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap