# Wohnen auf höchstem Niveau – Erstbezugswohnungen mit Qualität & Stil



Objektnummer: 960/67569

Eine Immobilie von s REAL



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Wohnfläche:

Lagerfläche:

Zimmer: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Wohnung Österreich

3423 St. Andrä-Wördern

Erstbezug 67,03 m<sup>2</sup> 1,46 m<sup>2</sup>

3

B 33,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,79

330.300,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung) Sparkassenplatz 1 2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335 H +43 664 8347649

























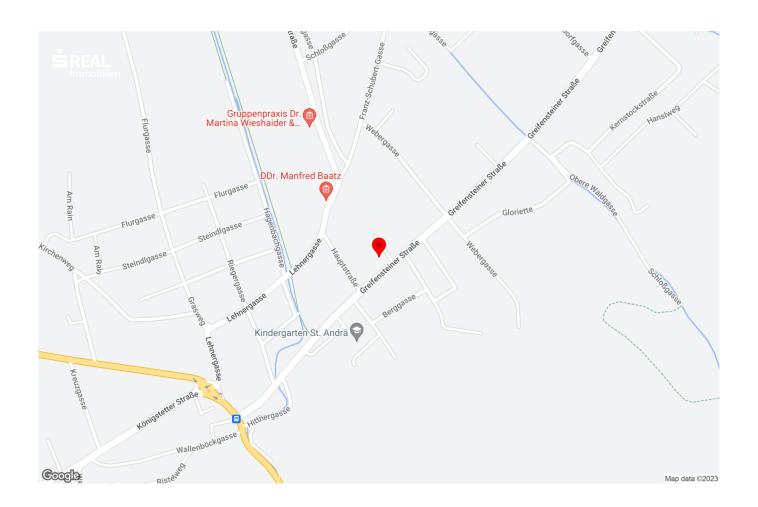














## **Objektbeschreibung**

# Neubauprojekt St. Andrä-Wördern – hochwertige Eigentumswohnungen mit Freiflächen

In zentraler Lage von **St. Andrä-Wördern** entstehen insgesamt **12 frei finanzierte Eigentumswohnungen** in moderner Massivbauweise. Alle Einheiten verfügen über großzügige **Gärten, Terrassen oder Balkone** und überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und viel Gestaltungsfreiraum.

## Wohnungsangebot

**Erdgeschoss:** 3 Gartenwohnungen (2–4 Zimmer, teilweise variabel planbar)

- 1. Obergeschoss: 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 1 Drei-Zimmer-Wohnung sowie eine flexible Einheit mit 3 oder 4 Zimmern
- 2. Obergeschoss/Dachgeschoss: 2 Drei-Zimmer-Wohnungen, 1 Vier-Zimmer-Wohnung sowie eine flexible Einheit mit 3 oder 4 Zimmern

Zusätzlich stehen **18 Pkw-Stellplätze im Eigentum** (teilweise überdacht) zur Verfügung. Ein Personenlift, Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie ein **Allgemeingarten mit Kinderspielplatz** runden das Angebot ab.

## Ausstattung & Technik

- Provisionsfrei keine Maklergebühr
- Rechtssichere Abwicklung nach Bauträgervertragsgesetz
- Massivbauweise: 25 cm Hohlblockmauerwerk + 16 cm Wärmedämmung
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, einbruchshemmender Ausführung und Rollläden



- Fußbodenheizung mit kostengünstiger Luftwärmepumpe, individuelle Verbrauchsabrechnung
- Auswahl aus 15 modernen Fliesenvarianten sowie 4 Parkettmustern

## Betriebskosten (vorläufig, exkl. USt.):

- € 2,50 / m² Wohnnutzfläche / Monat
- € 0,90 / m² Wohnnutzfläche / Monat Rücklage

## Lage & Infrastruktur

St. Andrä-Wördern ist eine begehrte Wohnlage im nördlichen Nahbereich Wiens – mit perfekter Kombination aus **Natur**, **Freizeitmöglichkeiten und urbaner Nähe**.

- Wienerwald mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen direkt vor der Tür
- Donau mit Jachthafen, Wasserskischule und Badeteich "Ruine Greifenstein" in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof fußläufig erreichbar Wien in ca. 25 Minuten mit Pkw oder Bahn
- Klosterneuburg und Tulln mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten in nur 10–15 Minuten erreichbar

## Ihr Investment in Lebensqualität

Dieses Neubauprojekt verbindet **moderne Architektur**, **nachhaltige Bauweise und hohe Lebensqualität** – eine zukunftssichere Investition in Wohnen im Grünen, nur wenige Minuten von der Donaumetropole Wien entfernt.



Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Neubauprojekts und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <7.000m Klinik <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <6.500m Bahnhof <1.500m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

