

12 neue EIGENTUMSWOHNUNGEN zu KAUFEN



Objektnummer: 960/67562
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	77,75 m ²
Lagerfläche:	1,50 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	367.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner



Christian Beil

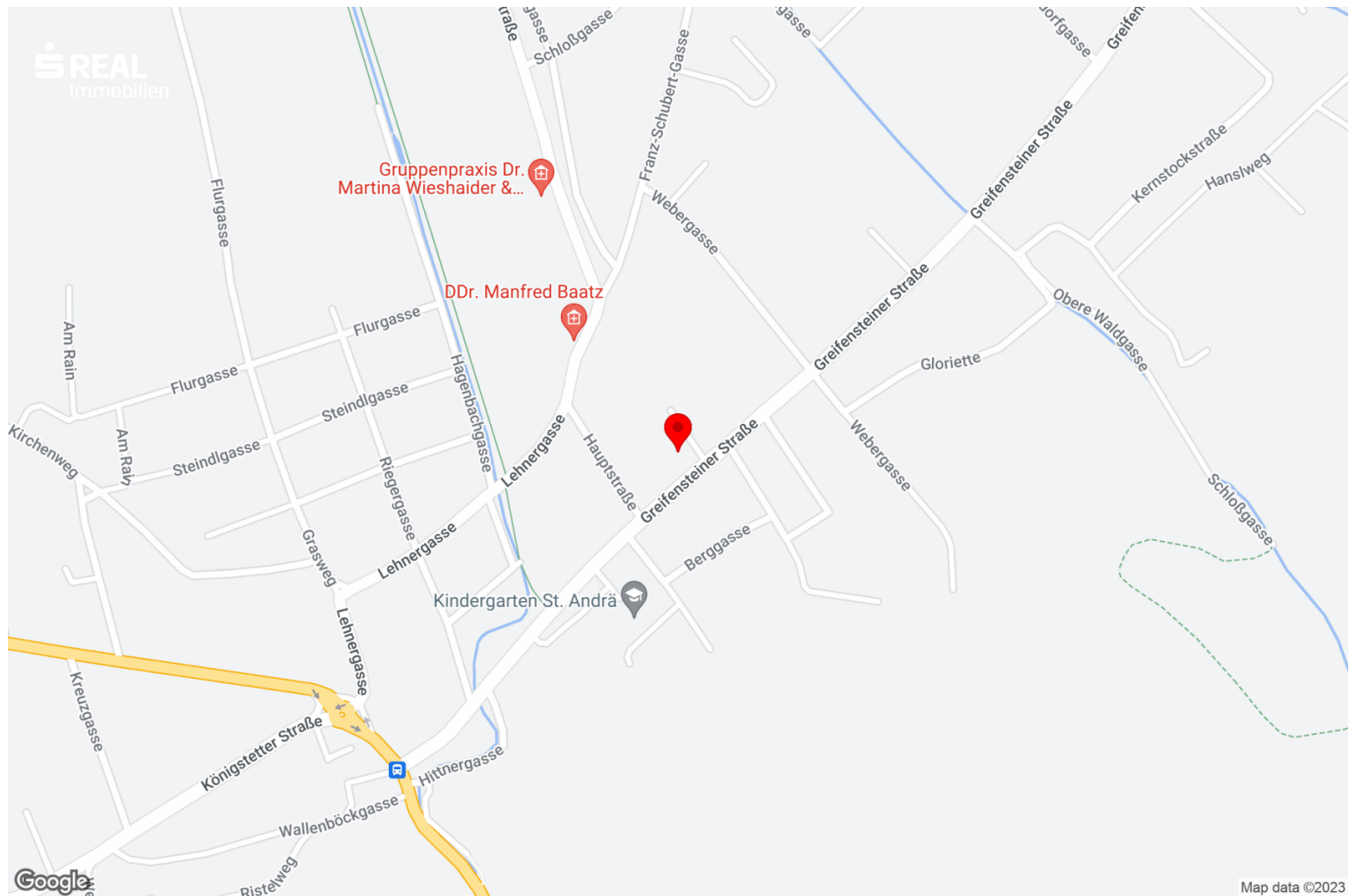
s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26342
H +43 664 8181681









Objektbeschreibung

Das neue Wohnhausprojekt in NIEDRIGENERGIEBAUWEISE – SCHLÜSSELFERTIG – Beheizung mit LUFTWÄRMEPUMPE wird in anspruchsvoller Zentrumslage in MASSIVBAUWEISE errichtet !

FIXPREISGARANTIE!

Es entstehen insgesamt **12 hochwertige „frei finanzierte Eigentumswohnungen“ – alle mit Gärten oder Terrassen- Balkone:**

- EG: 3 Gartenwohnungen (eine 2 Zimmer-, eine 3 Zimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmer - oder Variante B mit 3 Zimmer....)**
- 1.OG: 3 Zweizimmer-, 1 Dreizimmer-, bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmer oder Variante B als Dreizimmerwohnung**
- 2. OG/DG: 2 Dreizimmer-, 1 Vierzimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmer oder Variante B mit 3 Zimmer**

Weiters stehen **18 PKW Stellplätze im Eigentum/Grundbuch** - komplett bzw. teilweise überdacht - zum Kauf zur Verfügung, weiters stehen **LIFT Keller/Lagerräume, Fahrradabstellplatz, sowie „Allgemeingarten“ + Kinderspielplatz, Kinderwagenraum/Fahrradraum zur Verfügung !**

Alle Wohnungen weisen Balkone oder Terrassen auf – **bei 3 Wohnungen kann der Käufer die Zimmeranzahl (3 oder 4) noch selbst aussuchen/bestimmen > zum gleichen Preis !!!**

Der Abbruch/Baubeginn erfolgt im März 23 – **voraussichtliche FERTIGSTELLUNG und Übergabe der Wohnungen im März 2024.**

Somit ist noch **große Flexibilität bei individuellen Sonderwünsche** im Innenbereich gegeben – ebenso bei Materialgestaltung – hochwertig Fliesen- und Parkettauswahl „liegt in Ihren Händen“....

HARD FACTS – technische Daten:

- **PROVISIONSFREI – KEINE Maklergebühr !!!**
- Abwicklung **nach Bauträgervertragsgesetz**, Baubewilligung liegt vor
- Langjährige und positive Zusammenarbeit mit von **S-REAL/ERSTE Bank** geprüften, **seriösen, kundenorientierten Bauträger**
- **Treuhändische Gesamtabwicklung über renommierten Treuhänder/Rechtsanwalt**
- **MASSIVBAUWEISE** > Hohlblockmauerwerk 25 cm + Wärmedämmung 16cm EPS F (hochdämmend), Reibputz
- Kunststoff-Alufenster Dreh/Kippausführung – **3 Scheiben Wärmeschutzverglasung**, einbruchshemmende Ausführung, **Fenster mit mechanischen Rolladen**
- **Fußbodenheizung/Warmwasserversorgung mittels kostengünstiger LUFTWÄREMPUMPE**; Regelung über Thermostat > individuelle Wärmeabrechnung nach Verbrauch
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Innenbereich, Sonderwünsche gerne möglich... (15 verschiedene modere, große Fliesen, 4 verschiedene Parkettmuster/2 x schleifbar zur Auswahl !)**

Geschätzte Betriebskosten:

- mtl. vorläufiges Akonto: € 2,50/m² WNFL – pro Monat exkl. UST
- € 0,90/m² WNFL – pro M. gesetzl. Rücklage

LAGE/STANDORT:

St. Andrä Wördern ist ein stark nachgefragter Ort im nördlichen Nahbereich von Wien. **Die wesentliche Infrastruktur „ist vor der Türe“ gegeben**, wobei sich dieser feine Ort durch seine „**hohe Lebensqualität**“ auszeichnet. Der erholsame und weitläufige Wienerwald ist besonders bei „Biker, Wanderer oder Spaziergänger“ äußerst beliebt, der exklusive Jachthafen/Wasserschieschule direkt an der Donau, sowie der idyllische Badeteich „Ruine Greifenstein“ lässt Urlaubsstimmung fühlen.....

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar > Wien Stadtgrenze - mittels PKW über Kritzendorf/Klosterneuburg ist in rd. 20-25 Minuten erreichbar, das elitäre Klosterneuburg die schöne Blumenstadt **Tulln** mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade Tulln/über 50 Shops...) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinsten Kulinarik ist **in rd. 10-15 Minuten mittels PKW erreichbar.....**

INVESTIEREN Sie in eine nachhaltige IMMOBILIE mit immenser LEBENSQUALITÄT im Nahbereich der Donaumetropole WIEN!

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.