Wohnen auf höchstem Niveau – Erstbezugswohnungen mit Qualität & Stil

Objektnummer: 960/67561

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	76,55 m²
Lagerfläche:	1,50 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	379.700,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

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

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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

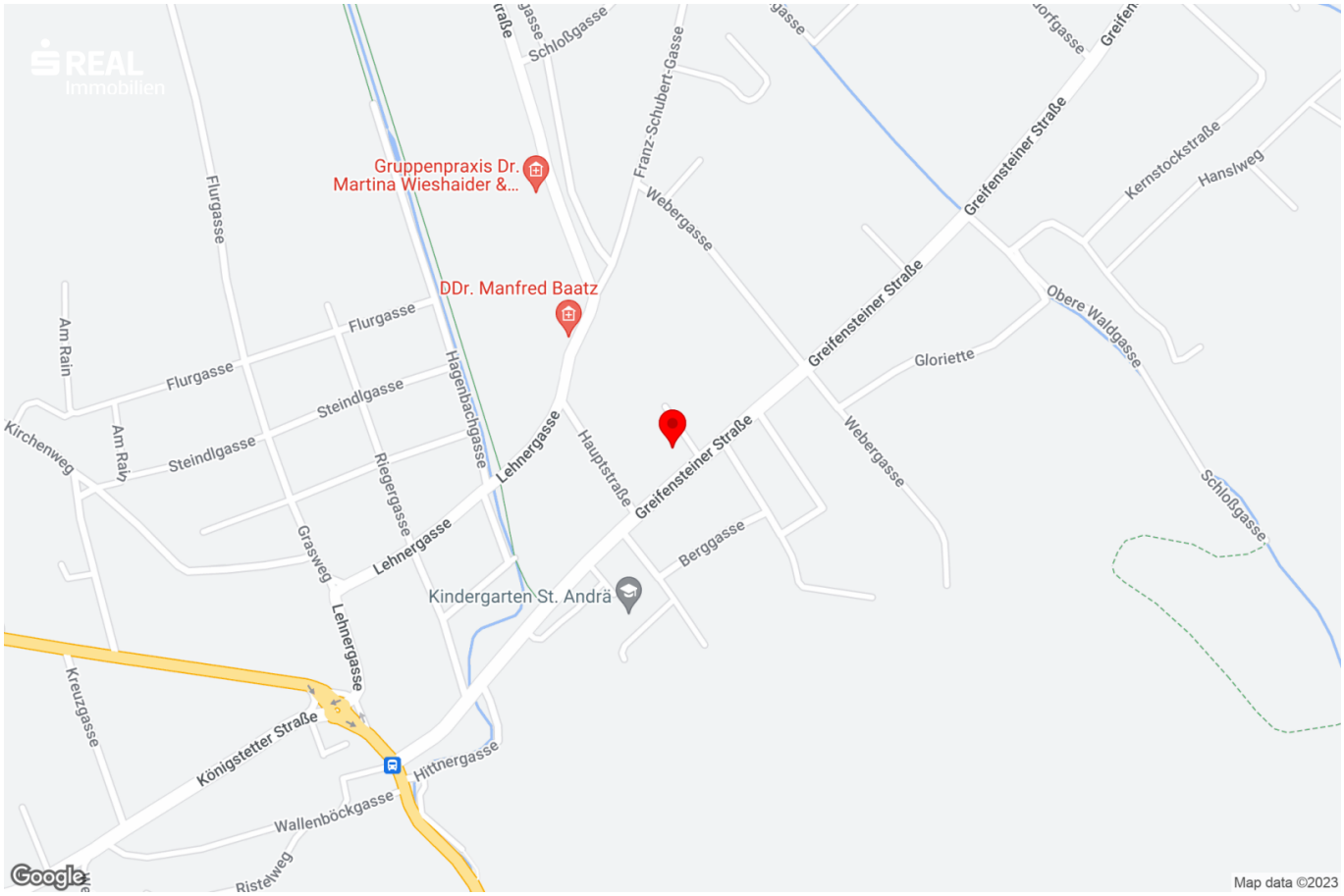
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
FORTE
FORTE

Zimmer 3
Parkett
10,31 m²
Zimmer 2
Parkett
11,27 m²
VR
Parkett
1,51 m²
Bad 1
Fliesen
4,52 m²
AR
Fliesen
1,65 m²
Wohnküche
Parkett
26,13 m²
Vorraum
Fliesen
3,77 m²
04
Balkon
Fliesen
14,16 m²
Zimmer 1
Parkett
12,11 m²
Bad 2
Fliesen
3,76 m²
WC
Fliesen
1,52 m²


REAL
Immobilien
Gruppenpraxis Dr. Martina Wieshaider &...
DDr. Manfred Baatz
Kindergarten St. Andrä
Schloßgasse
Franz-Schubert-Gasse
Webergasse
Greifensteiner Straße
Kernstockstraße
Hansiweg
Obere Waldgasse
Gloriette
Flurgasse
Am Rain
Kirchenweg
Steindlgasse
Hagenbachgasse
Lehnergasse
Hauptstraße
Riegergasse
Grasweg
Berggasse
Kreuzgasse
Königstetter Straße
Hittnergasse
Wallenböckgasse
Ristelweg
Google
Map data ©2023

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