

**TOP-EINFAMILIENHÄUSER | hervorragende Grundrisse |  
belags- oder schlüsselfertig | Grün-Ruhelage | Garten +  
Terrasse + Balkon | Garage**



**Objektnummer: 14465**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	279,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

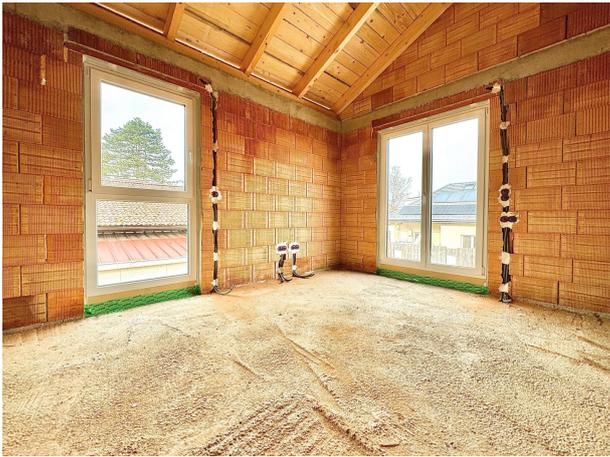
## Ihr Ansprechpartner

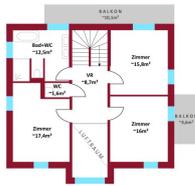
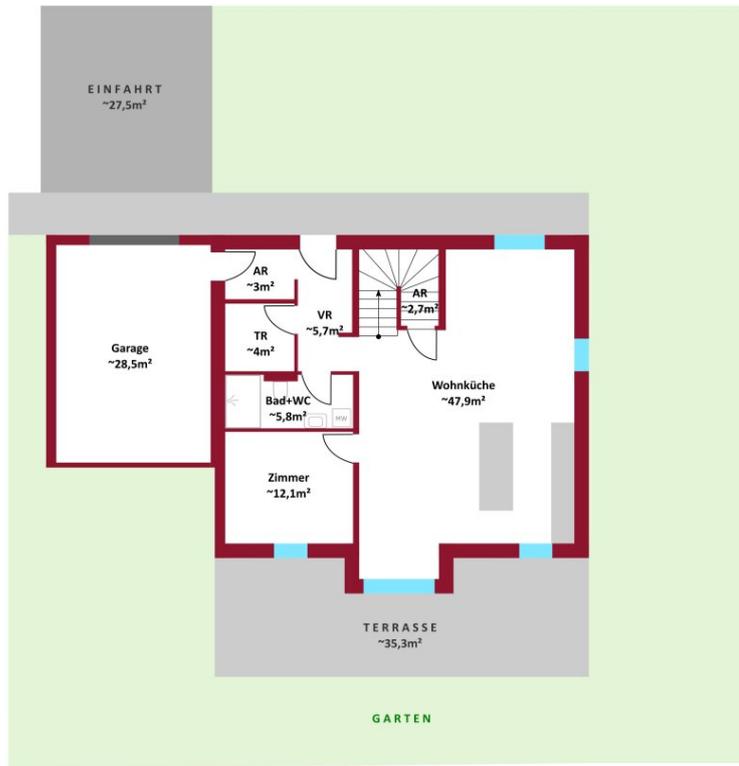


**Maja Arsic**

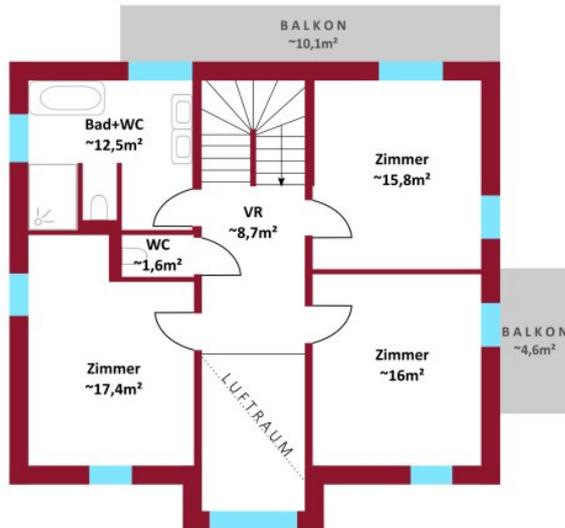
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien











# Objektbeschreibung

## Ein Wohlfühltraum in Grün-Ruhelage!

**Ausgezeichnete Grundrisse** und die **einladend offene Ausführung** sind es, die dieses Neubauprojekt **außergewöhnlich attraktiv** machen!

Ob für **Familien oder Personen, die gerne auf großem Raum leben**, ist es der ideale Ort, um neue Wurzeln zu schlagen.

## Das Projekt im Überblick:

- 2 Einfamilienhäuser
- Wohnflächen: ca. 153m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Garten + Terrassen + Balkone
- belags- oder schlüsselfertig
- großzügige Garage mit Zugang zum Haus + Stellplatz-Möglichkeit im Freien
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- 3-fach-verglaste Fenster
- elektrische Außenbeschattungen
- 2 Bäder pro Haus

- geräumige Wohnküchen
  
- bodentiefe Fenster

### **Die Einheiten im Überblick:**

**Haus 1:** 5 Zimmer, WFL: ca. 153 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 279 m<sup>2</sup>, 648.000,-- Euro

**Haus 2:** 5 Zimmer, WFL: ca. 153 m<sup>2</sup>, NFL: ca. 279 m<sup>2</sup>, 648.000,-- Euro

### **Die Lage:**

Die Häuser befinden sich in einer **ruhigen und grünen Lage** der charmanten Gemeinde St. Andrä-Wördern.

Die **Nähe zu Klosterneuburg sowie auch zu Wien** ist nur einer der vielen Aspekte, die St. Andrä-Wördern **immer attraktiver** erscheinen lassen.

Dem **stressigen Großstadt-Alltag entkommen und die Ruhe genießen**, aber **trotzdem alles bei der Hand haben!**

In ca. **10 Autominuten** ist **Klosterneuburg** und in ca. **20 Autominuten** die **Wiener Stadtgrenze** erreicht.

**Ärzte, Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und andere Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in St. Andrä-Wördern und sind **im Nu erreicht**.

**Bahnhof Greifenstein-Altenberg** ca. 1,4km

**Kindergarten** ca. 500m

**Volksschule** ca. 2,1km

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Haus TOP 1:**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 279m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- äußerst geräumige Wohnküche (ca. 48m<sup>2</sup>) mit vielen bodentiefen Fenstern und Zugang zum Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Technikraum

#### **Obergeschoss:**

- großzügiges Vorzimmer mit herrlich breiter Fensterfront und offenem Luftraum zum

EG

- 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Ausgang auf den eigenen Balkon
- Badezimmer
- separates WC

Weiters stehen Ihnen eine **Garage mit direktem Zugang zum Haus** sowie ein **weiterer KFZ-Stellplatz im Freien** zur Verfügung.

Symbolfotos: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Einheit.

#### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **648.000,-- Euro**.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap