

Für Anleger oder Eigennutzer - Top Lage im Zentrum, Variante B



Symbolfoto

Objektnummer: 4764

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,63 m ²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
Sonstige Kosten:	55,12 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



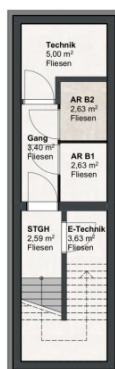


VERKAUFSPLAN

3423 St.Andrä-Wördern
Altgasse 16/B2

Raumaufstellung [m²]:
 Bad 9,25
 Wohnbereich 29,09
 Zimmer 14,24
Wohnnutzfläche: 52,58 m²

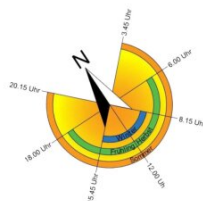
Loggia: 11,26 m²
Stellplätze: 1 Stk.
Keller: 2,63 m²



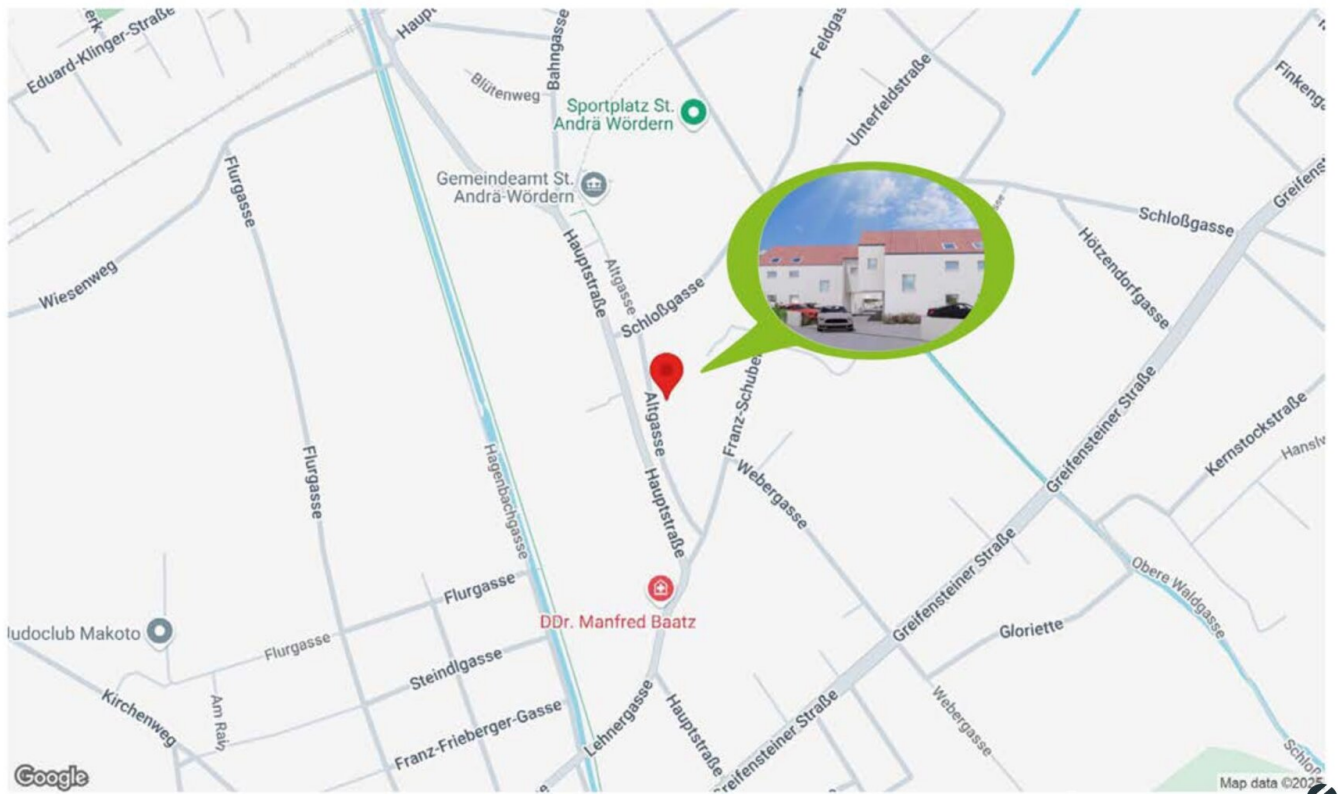
KG



OG







Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 52 m² Wohnfläche vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ihr privates Refugium im Freien

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Durchdachte Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Die moderne Walk-in-Dusche sorgt für einen frischen Start in den Tag. Eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe gewährleistet effizientes Heizen und der außenliegende Sonnenschutz schützt an heißen Tagen vor Überhitzung – für ein jederzeit angenehmes Raumklima.

Perfekte Anbindung & hervorragende Infrastruktur

Die Lage überzeugt mit einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – sowohl Bus als auch Bahnhof sind rasch erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung nach Wien. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils.

St. Andrä-Wördern bietet alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Zusätzlicher Komfort inklusive

Ein PKW-Stellplatz (€ 5.000,-) steht optional zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Belagsfertig – mit Option auf schlüsselfertige Ausführung

Die Wohnung wird belagsfertig übergeben. Auf Wunsch realisiert der Bauträger gerne eine schlüsselfertige Ausführung nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Kaufpreis: nur € 249.000,-

Ein ideales Zuhause für alle, die die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Lebensgefühl suchen.

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer bitten wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse können aus datenschutzrechtlichen Gründen nur bei weiterem Interesse bekanntgegeben werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap