

**Smarte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in St.  
Andrä-Wördern | KFZ-Stellplatz inklusive | Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7464/274**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72

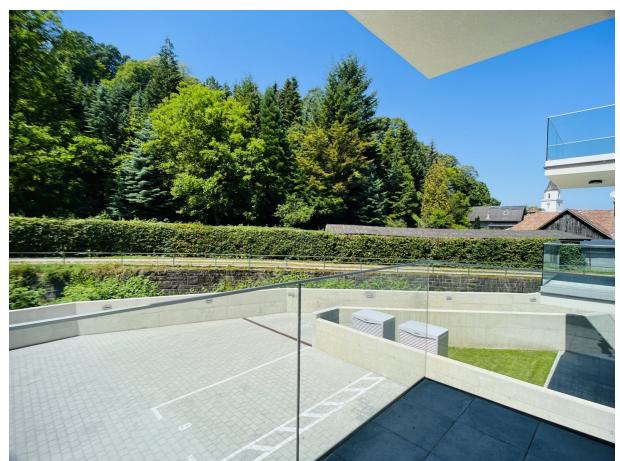
## Ihr Ansprechpartner

Riff Haditsch

Estoria Real Estate GmbH  
Sternwartestraße 8/1-3  
1180 Wien

H +43 660 1338293

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



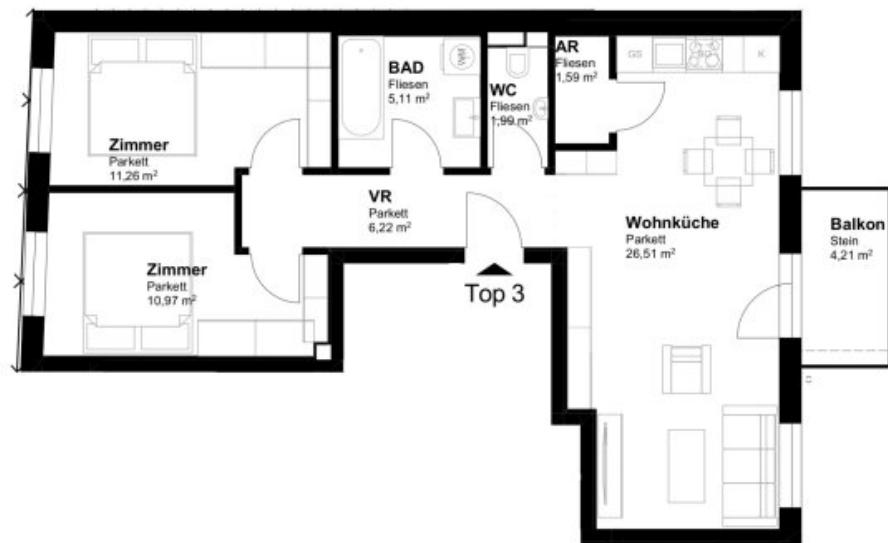
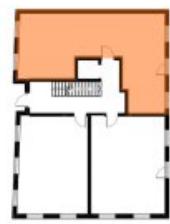






**Top 03**  
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 63,65 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,21 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt eine sonnige **ca. 63,35m<sup>2</sup> große 3-Zimmer inkl. ca. 4,21m<sup>2</sup> Balkon und KFZ-Parkplatz** in guter Lage der Marktgemeinde in St. Andrä-Wördern. Das Wohnbauprojekt wurde 2023 fertiggestellt und es befinden sich lediglich 7x Einheiten im Haus.

Die Wohnung befindet sich in guter Lage von St. Andrä-Wördern. Der Hauptplatz sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Stadtgemeinde Klosterneuburg, sowie der 21. Der Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf ist in 15 Autominuten zu erreichen.

Die hier angebotene Wohnung Top 3, befindet sich im erhöhten Erdgeschoss und ist hofseitig ausgerichtet. Man hat somit einen traumhaften Blick ins Grüne sowie auf den Hagenbach.

Sämtliche Zimmer sowie Nebenräume, sind vom länglichen Vorzimmer aus zu erreichen.

Zur rechten erreichen Sie das sonnige Wohnzimmer, in welchem sich eine geschmackvoll und vollausgestattete Küche (mit Abstellraum) befindet, sowie gelangen Sie vom Wohnzimmer auf den sonnigen Süd-West Balkon mit traumhaften Grünblick.

Zur linken vom Vorzimmer befinden sich zwei Schlafzimmer mit Nord-Ost Ausrichtung.

Des Weiteren sind vom Vorzimmer Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC zu erreichen

Im Kellergeschoss steht ein eigenes Kellerabteil sowie ein allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Ebenso ist der Wohnung ein KFZ-Stellplatz im Hof zugeordnet.

In sämtlichen Wohnräumen, wurde die Wohnung mit Parkettböden ausgestattet. Die Badezimmer wurde mit hellem und großflächigen Feinsteinzeug sowie mit geschmackvollen und hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Beheizt wird das Objekt mit einer Luftwärmepumpe. Die Wärmeübertragung in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung, welche jeweils vom Wohnzimmer aus gesteuert werden kann.

Bei sämtlichen Fenstern befinden sich aussenliegende Rollläden.

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden! Der **Mietpreis** für die Wohnung beläuft sich

monatlich auf **€ 859,27** € zusätzlich ist ein **monatliches Heiz- und Wasserakonto** in Höhe von **€ 178,21** zu entrichten. Damit ergibt sich eine **monatliche Gesamtbelastung von € 1.037,48** (inklusive Miete, Betriebskosten, Umsatzsteuer sowie Heiz- und Wasserakonto). Das Heiz- und Wasserakonto wird selbstverständlich **jährlich nach dem tatsächlichen Verbrauch geprüft und abgerechnet**.

Der Vertrag wird vorerst auf **3x Jahre befristet**, es besteht jedoch die Möglichkeit den Vertrag zu verlängern.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Provisionsfrei!**

Achtung: Haustierhaltung ist in der Liegenschaft nicht erlaubt.

### **-Highlights-**

- Leistbares Wohnen in St. Andrä Wördern
- 3-Zimmer mit Balkon
- traumhafte Aussicht ins Grüne sowie auf den Hagenbach
- 3-fach verglaste Fenster von der Firma Schüco
- Luftwärmepumpe
- außenliegende Rollläden
- Parkettböden in sämtlichen Wohnräumen
- großflächiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- KFZ-Stellplatz

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap