südseitige Gartenwohnung – helles Wohnen auf einer Ebene



Objektnummer: 960/73359

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,99 m²
Lagerfläche:	1,46 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	102,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	326.000,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei für Käufer:innen

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

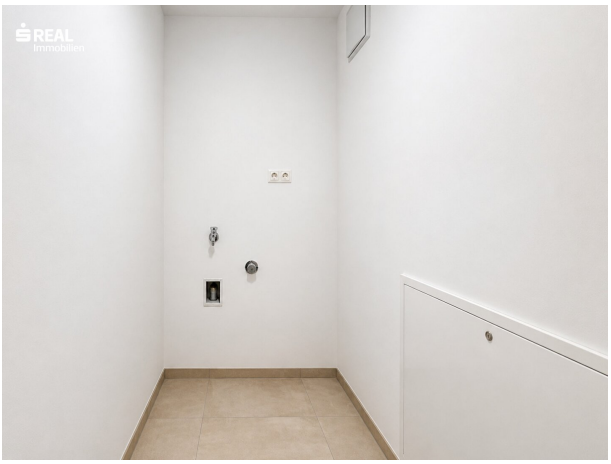

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

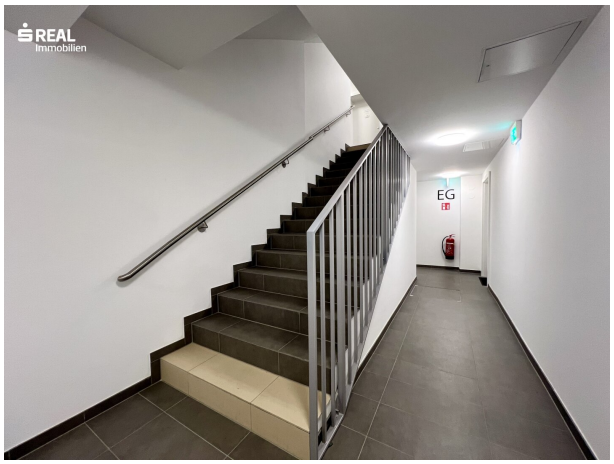

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




EG

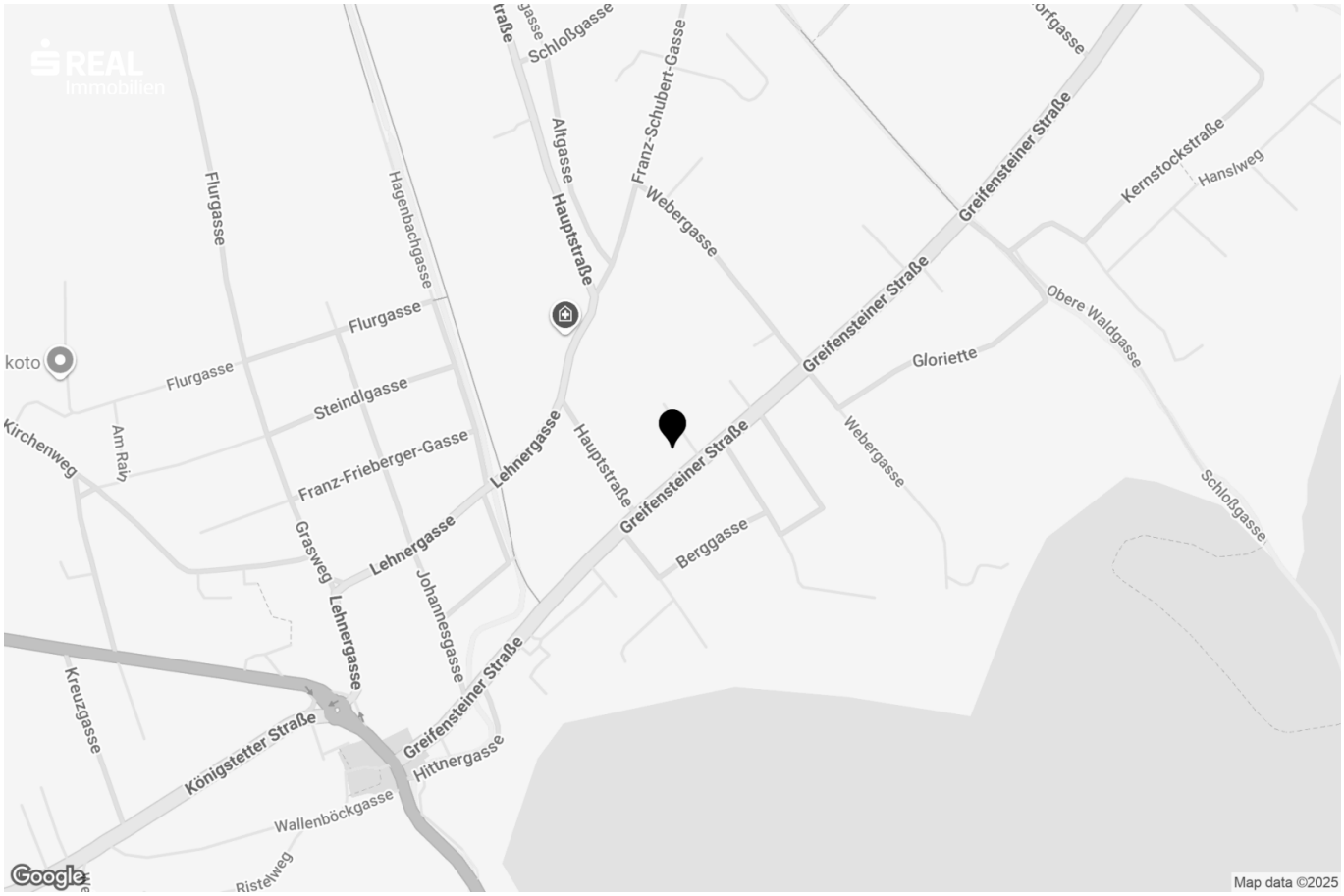



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


+0,54
±0,00
Terrasse
Fliesen
15,85 m²
102,06 m²
±0,00
+0,21⁵
Rollladen mech.
Wohnküche
Parkett
27,41 m²
Zimmer 1
Parkett
10,28 m²
Bad
Fliesen
4,11 m²
Vorraum
Fliesen
7,37 m²
Zimmer 2
Parkett
14,19 m²
WC
Fliesen
1,76 m²
AR
Fliesen
1,87 m²
TÜR 01


REAL
Immobilien
Schloßgasse
Franz-Schubert-Gasse
Altgasse
Hauptstraße
Webergasse
Greifensteiner Straße
Kernstockstraße
Hanslweg
Obere Waldgasse
Gloriette
Flurgasse
Hagenbachgasse
Steindlgasse
Franz-Frieberger-Gasse
Lehnergasse
Grasweg
Johannesgasse
Berggasse
Schloßgasse
Kirchenweg
Am Rain
Kreuzgasse
Königstetter Straße
Hittnergasse
Wallenböckgasse
Ristelweg
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Neubau-Highlight: Premium-Wohnen in St. Andrä-Wördern

In **zentraler Lage** von St. Andrä-Wördern gelangt eine hochwertige **3 Zimmer-Gartenwohnung** in moderner Massivbauweise zum Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch eine **großzügige Südterrasse inkl. Garten**, eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine **erstklassige Ausstattung** sowie vielfältige **Gestaltungsmöglichkeiten**. Die Einheit ist **ab sofort bezugsbereit**.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- **Badezimmer** mit Badewanne und Handwaschbecken
- **separates WC**
- **Abstellraum** inkl. Waschmaschinenanschluss
- großzügiger **Wohn-/Essbereich** mit Anschlüssen für eine offene Wohnküche sowie direktem Ausgang in den **Garten** und auf die helle **Südterrasse**
- **2 Zimmer**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

Zusätzlich stehen **KFZ-Stellplätze im Eigentum** (teilweise überdacht) zur Verfügung. Ein **Personenlift**, **Kellerabteile** sowie **Fahrrad- und Kinderwagenräume** runden das Angebot ab.

Hier geht's zum 360° Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135660?accessKey=6990

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Ausstattung & Technik & Highlights

- **Massivbauweise**: 25 cm Hohlblockmauerwerk + 16 cm Wärmedämmung
- hochwertige **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3fach Verglasung, einbruchshemmender Ausführung und Rollläden
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**, individuelle Verbrauchsabrechnung
- **provisionsfrei** – keine Maklergebühr
- **rechtssichere Abwicklung** gemäß Bauträgervertragsgesetz

Betriebskosten (vorläufig, exkl. USt.):

- ca. € 2,50 / m² Wohnnutzfläche / Monat
- ca. € 0,90 / m² Wohnnutzfläche / Monat Rücklage

Lage & Infrastruktur:

St. Andrä-Wördern zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen** im nördlichen Nahbereich Wiens – eine perfekte Symbiose aus **Natur**, hoher **Lebensqualität** und **idealer Anbindung**.

- **Wienerwald** mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen direkt vor der Haustür
- **Donau** mit Jachthafen, Wasserskischule und Badeteich **„Ruine Greifenstein“** in unmittelbarer Nähe

- **Bahnhof** fußläufig erreichbar – Wien in ca. **25 Minuten** mit Bahn oder PKW

- **Klosterneuburg** und **Tulln** mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten in **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

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.