# hochwertige 3 Zimmer-Terrassenwohnung in ruhiger Lage




**Objektnummer: 960/73365**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3423 St. Andrä-Wördern |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 64,93 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Kaufpreis:** | 308.000,00 € |

**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







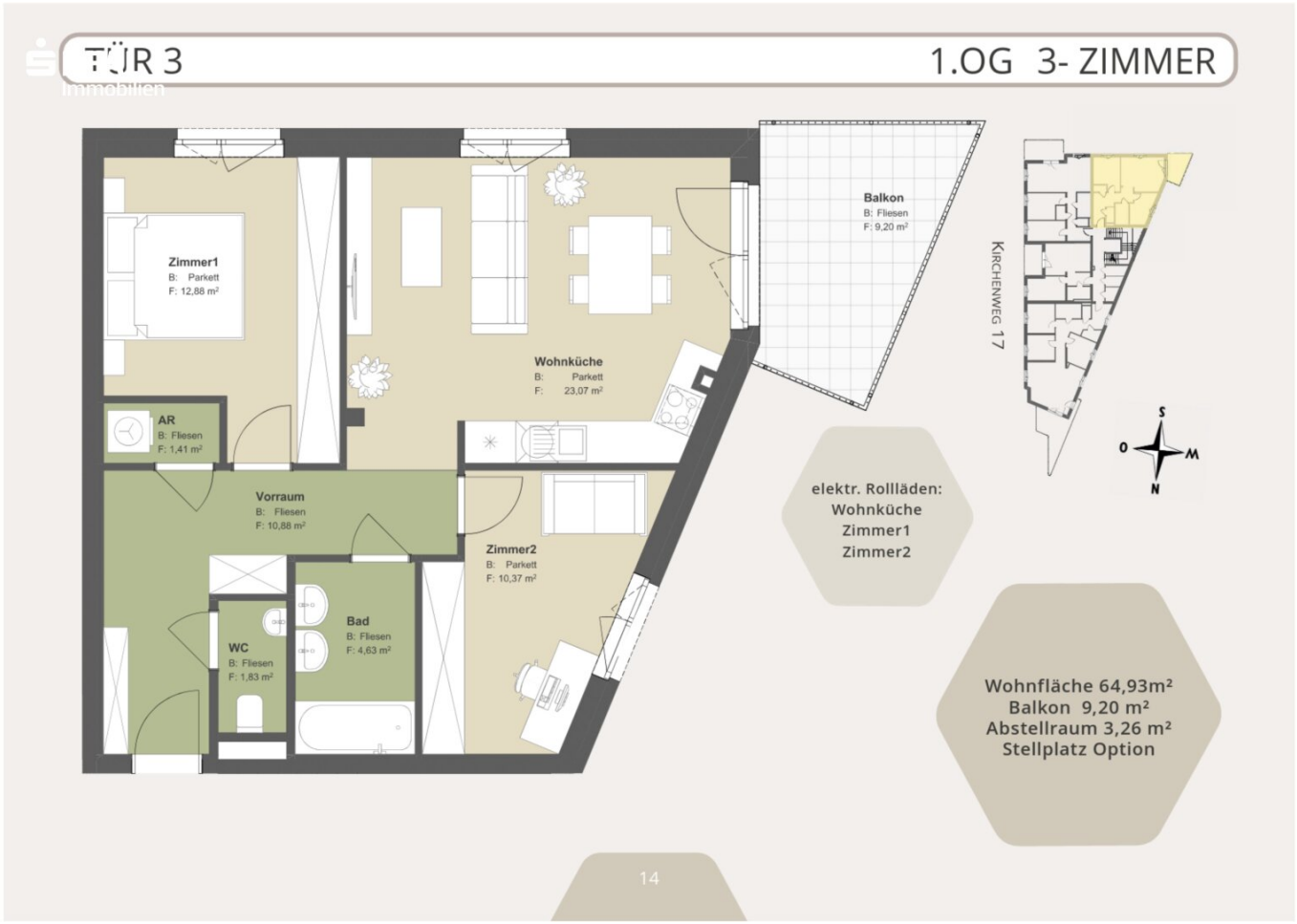


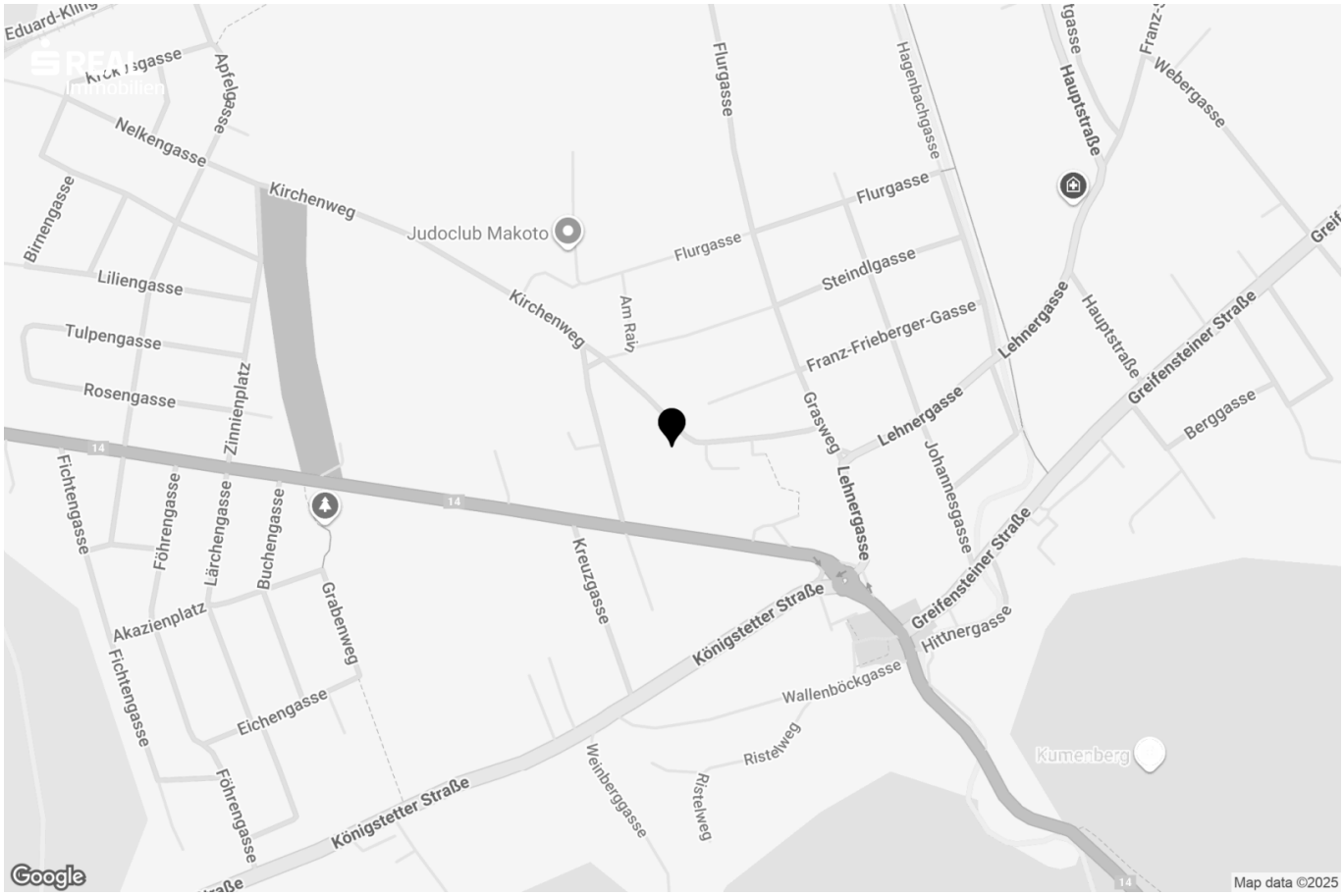





REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


TÜR 3
1.OG 3- ZIMMER
Zimmer1
B: Parkett
F: 12,88 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,41 m²
Vorraum
B: Fliesen
F: 10,88 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,83 m²
Bad
B: Fliesen
F: 4,63 m²
Wohnküche
B: Parkett
F: 23,07 m²
Zimmer2
B: Parkett
F: 10,37 m²
Balkon
B: Fliesen
F: 9,20 m²
KIRCHENWEG 17
S
O
M
N
elektr. Rollläden:
Wohnküche
Zimmer1
Zimmer2
Wohnfläche 64,93m²
Balkon 9,20 m²
Abstellraum 3,26 m²
Stellplatz Option
14


Nelkengasse
Kirchenweg
Judoclub Makoto
Flurgasse
Hagenbachgasse
Hauptstraße
Webergasse
Steindlgasse
Franz-Frieberger-Gasse
Lehnergasse
Greifensteiner Straße
Berggasse
Birnengasse
Liliengasse
Tulpengasse
Rosengasse
Zinnienplatz
Fichtengasse
Föhrengasse
Lärchengasse
Buchengasse
Grabenweg
Kreuzgasse
Graswg
Johannesgasse
Akazienplatz
Königstetter Straße
Hittnergasse
Wallenböckgasse
Eichengasse
Ristelweg
Weinberggasse
Kumenberg
14
Google
Map data ©2025

# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnprojekt: Premium-Living in St. Andrä-Wördern

In **ruhiger** und dennoch **zentrumsnaher Lage** von St. Andrä-Wördern gelangt eine hochwertige **3 Zimmer-Eigentumswohnung** in moderner Massivbauweise zum Verkauf.

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

**Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- **Badezimmer** mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- **ein separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken
- **Abstellraum** inkl. Waschmaschinenanschluss
- weitläufiger, heller **Wohn-/Essbereich** mit Anschlüssen für eine offene Küche und direktem Zugang zur **süd-/westseitigen Terrasse**
- **2 Zimmer**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

Zusätzlich stehen **überdachte KFZ-Stellplätze im Eigentum** zur Verfügung. Ein **Personenlift** sowie ein **Kinderwagenraum** runden das Angebot ab.

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135672?accessKey=699a

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

**Ausstattung & Highlights:**

- **Fußbodenheizung & Warmwasser**: energieeffiziente Luftwärmepumpe mit individueller Verbrauchsabrechnung für kostensparendes Heizen
- **provisionsfrei**: keine Maklergebühr
- **rechtssichere Abwicklung**: gemäß Bauträgervertragsgesetz
- **Massivbauweise**: Hohlblockmauerwerk 25 cm mit 16 cm hochdämmender EPS-F Wärmedämmung, Reibputz für optimale Wärmeisolierung
- **Fenster & Sicherheit**: Kunststoff-Alufenster, Dreh-/Kippfunktion, 3fach Wärmeschutzverglasung, einbruchhemmend, alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- **individuelle Heizregelung**: thermostatgesteuerte Fußbodenheizung, Abrechnung nach Verbrauch
- **Niedrigenergiebauweise**: effizientes, nachhaltiges Wohnen bei reduziertem Energiebedarf

**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 <7.500m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**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.