

ruhiges Wohnjuwel: 4 Zimmer-Gartenwohnung im Neubau



Terrasse 1

Objektnummer: 960/74730
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	103,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	443.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für Käufer:innen

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg











TÜR 2A

EG 4- ZIMMER



Wasseranschluss im Garten

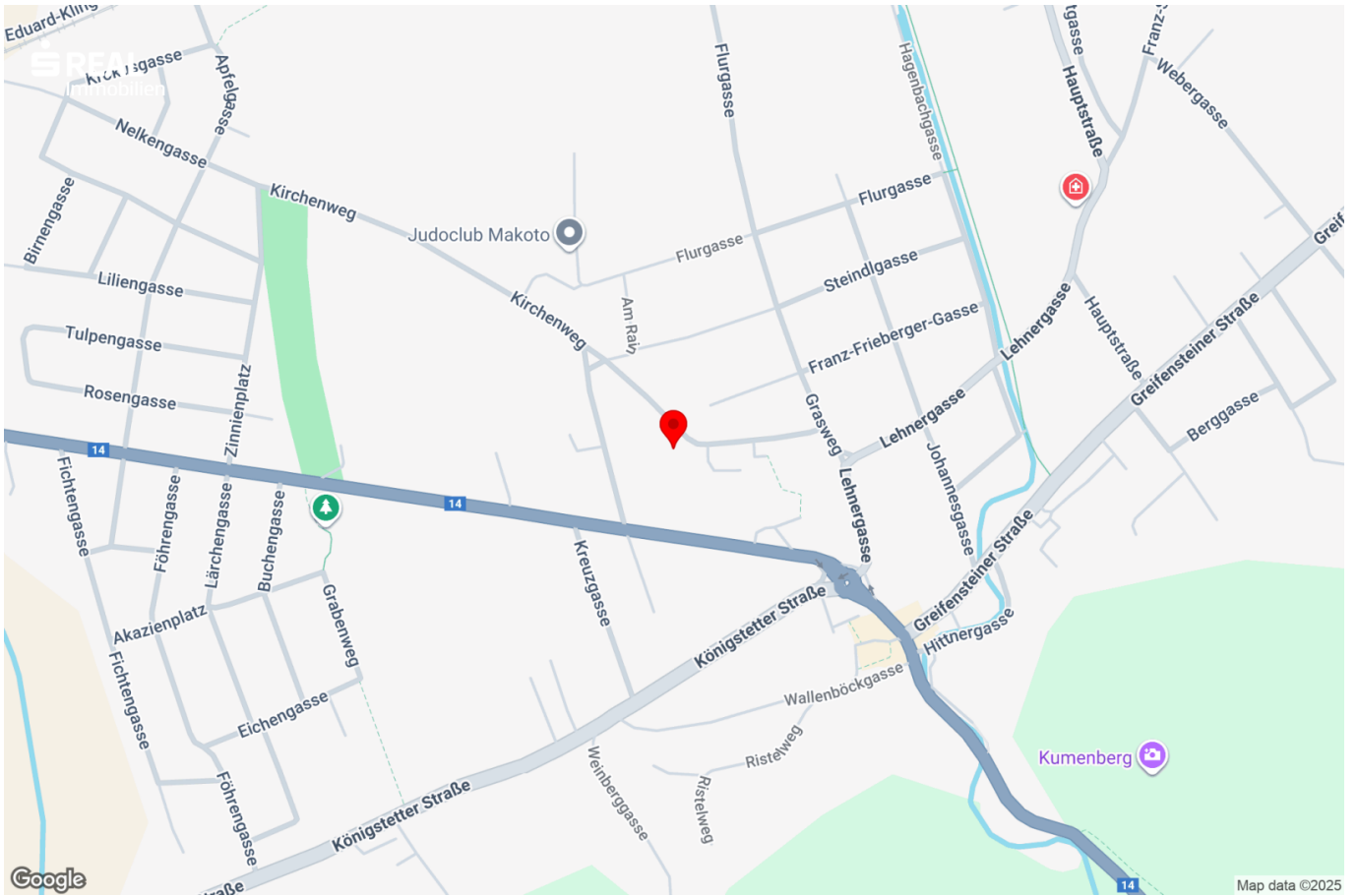
Wohnfläche 90,93 m²
Garten 103,18 m²
Terrasse 16,28 m²
Stellplatz Option



elektr. Rollläden:
Wohnküche
Zimmer1
Zimmer2
Zimmer3



12



Objektbeschreibung

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

In **ruhiger** und dennoch **zentrumsnaher Lage** von St. Andrä-Wördern gelangt eine hochwertige **4 Zimmer-Eigentumswohnung** in moderner Massivbauweise zum Verkauf.

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

Raumaufteilung:

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

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

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135667?accessKey=69df>

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

Flughafen <6.500m

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.