ruhiges Wohnjuwel: 4 Zimmer-Gartenwohnung im Neubau



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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	103,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	443.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für Käufer:innen

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg








REAL
Immobilien




REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

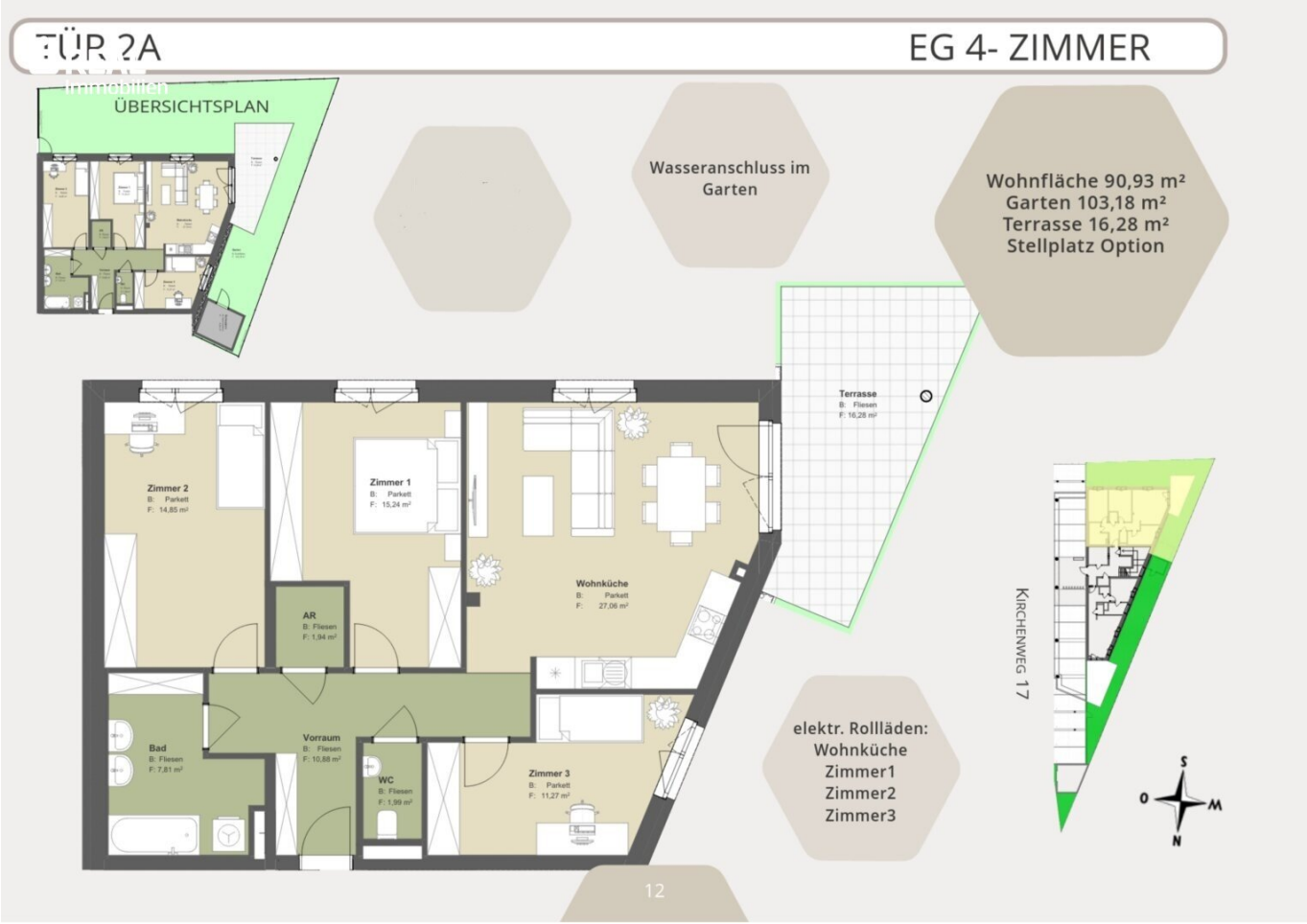

REAL
Immobilien

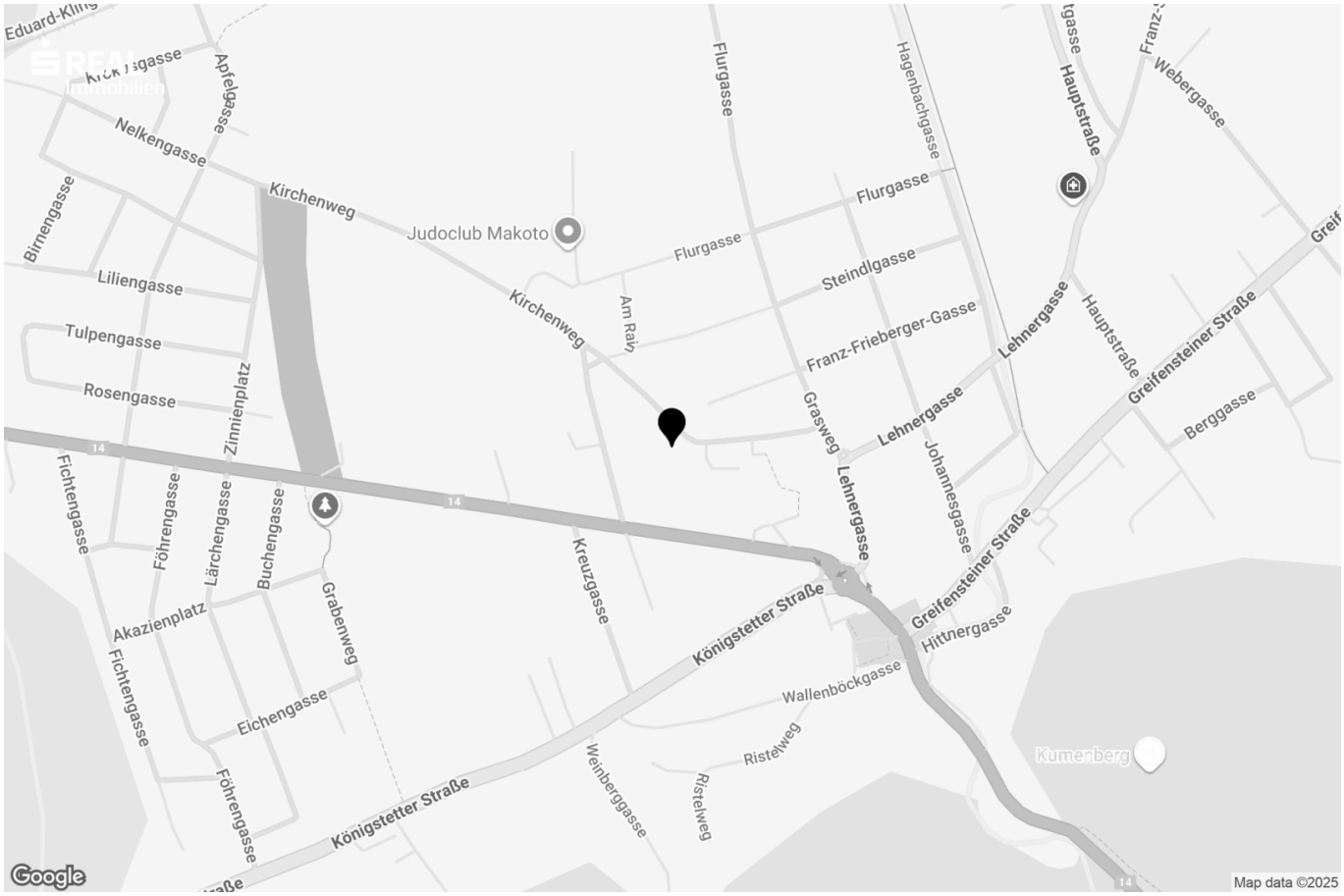







REAL
Immobilien


TÜR 2A
EG 4- ZIMMER
ÜBERSICHTSPLAN
Wasseranschluss im Garten
Wohnfläche 90,93 m²
Garten 103,18 m²
Terrasse 16,28 m²
Stellplatz Option
Terrasse
B: Fliesen
F: 16,28 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 14,85 m²
Zimmer 1
B: Parkett
F: 15,24 m²
Wohnküche
B: Parkett
F: 27,06 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,94 m²
Bad
B: Fliesen
F: 7,81 m²
Vorraum
B: Fliesen
F: 10,88 m²
WC
B: Fliesen
F: 1,99 m²
Zimmer 3
B: Parkett
F: 11,27 m²
elektr. Rollläden:
Wohnküche
Zimmer1
Zimmer2
Zimmer3
KIRCHENWEG 17
S
O
M
N
12


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 **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 begehbarer 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

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.