

Grünblick mit Homeoffice-Potenzial



Objektnummer: 7485/264

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Gesamtmiete	575,00 €
Kaltmiete (netto)	442,73 €
Kaltmiete	522,73 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	52,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

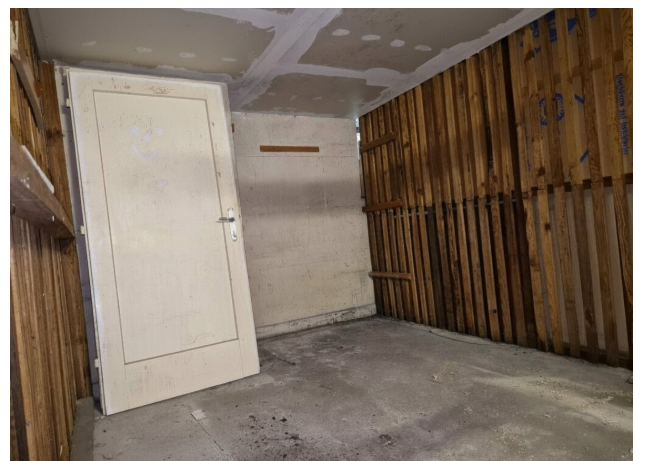
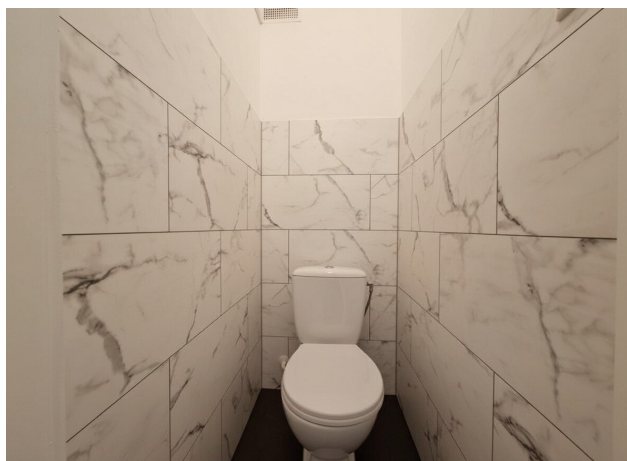


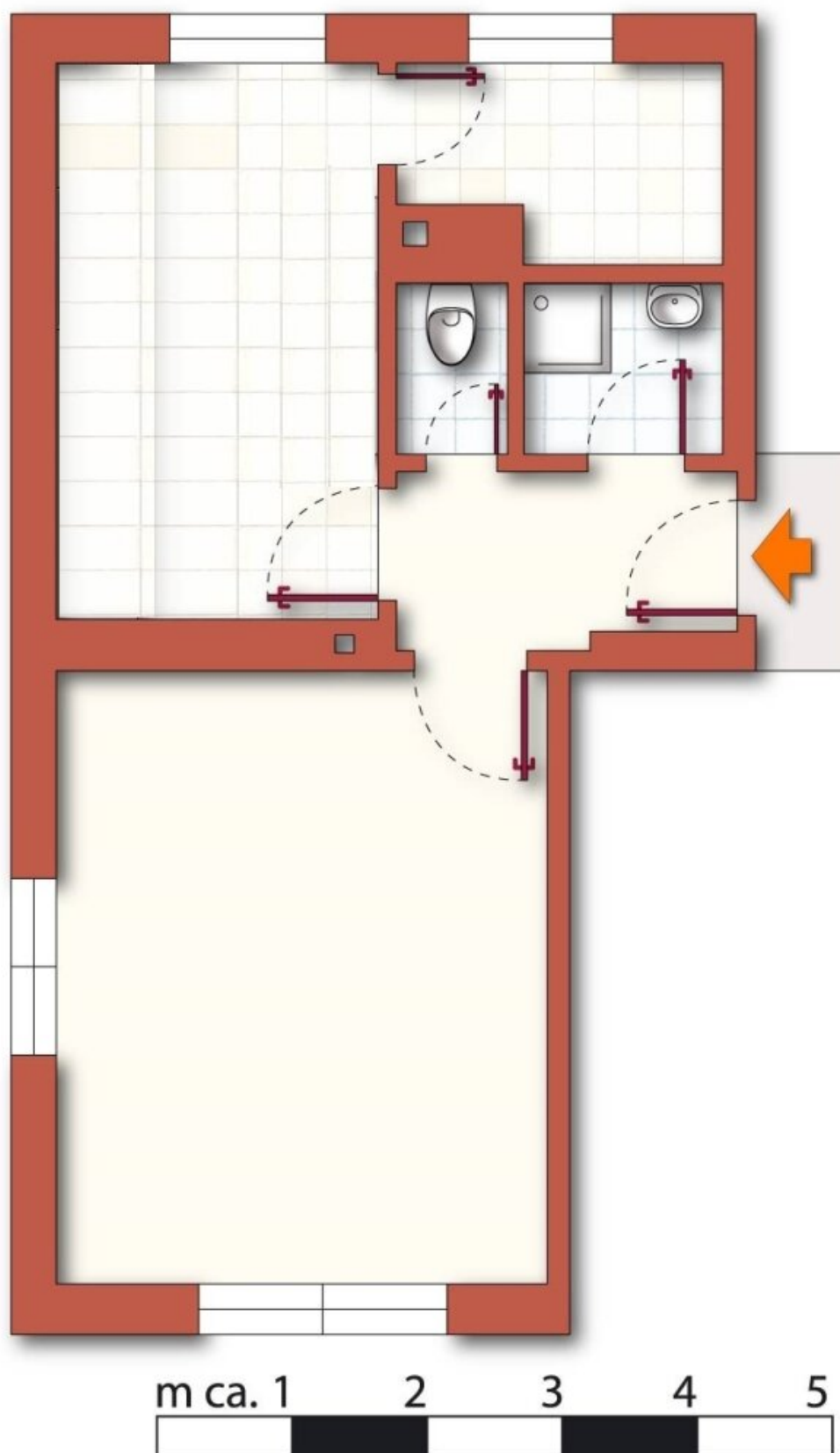
Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien

T +436644552131







Objektbeschreibung

Grünblick & Ruhelage in St. Andrä-Wördern

Diese gemütliche Wohnung befindet sich in ruhiger Grünlage in St. Andrä-Wördern und überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung, helle Räume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre**.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Beim Betreten gelangen Sie in ein kleines Vorzimmer, von dem aus sowohl das schöne Badezimmer als auch das separate WC erreichbar sind.

Über die **großzügige Küche mit ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke sowie einen Homeofficebereich** erreichen Sie einen zusätzlichen kleinen Raum mit Fenster. Durch das Tageslicht eignet er sich als Hobbyraum oder auch praktischer Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung deutlich.

Der **Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung**. Dank der **ruhigen Hoflage und des schönen Grünblicks** aus der großen Fensterfront entsteht hier eine besonders entspannte Atmosphäre.

Der **Gemeinschaftsgarten** des Hauses steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen im Grünen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges **Kellerabteil mit ca. 6 m²**, das viel praktischen Stauraum bietet.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Durch die Nähe zum Bahnhof ist die Wohnung auch ideal für Wien-Pendler geeignet. Der Bahnhof St. Andrä-Wördern ist in ca. 5 Radminuten oder etwa 15 Gehminuten erreichbar. Für Autofahrer gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie ADEG, BILLA und PENNY befinden sich in unmittelbarer Nähe.

ECKDATEN

Wohnfläche: ca. 40 m²

Zimmer: 1,5 Zimmer, Küche, Bad, WC

Extras: ca. 6 m² Kellerabteil, Gemeinschaftsgarten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap