

**NEU:::I CALL IT HOME – stylische Gartenwohnung mit
Terrasse und Eigengarten – idyllische Ruhe vereint mit
Qualität und Komfort – Kauf in 3432 St. Andrä Wördern:::**



Objektnummer: 2209/28464

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

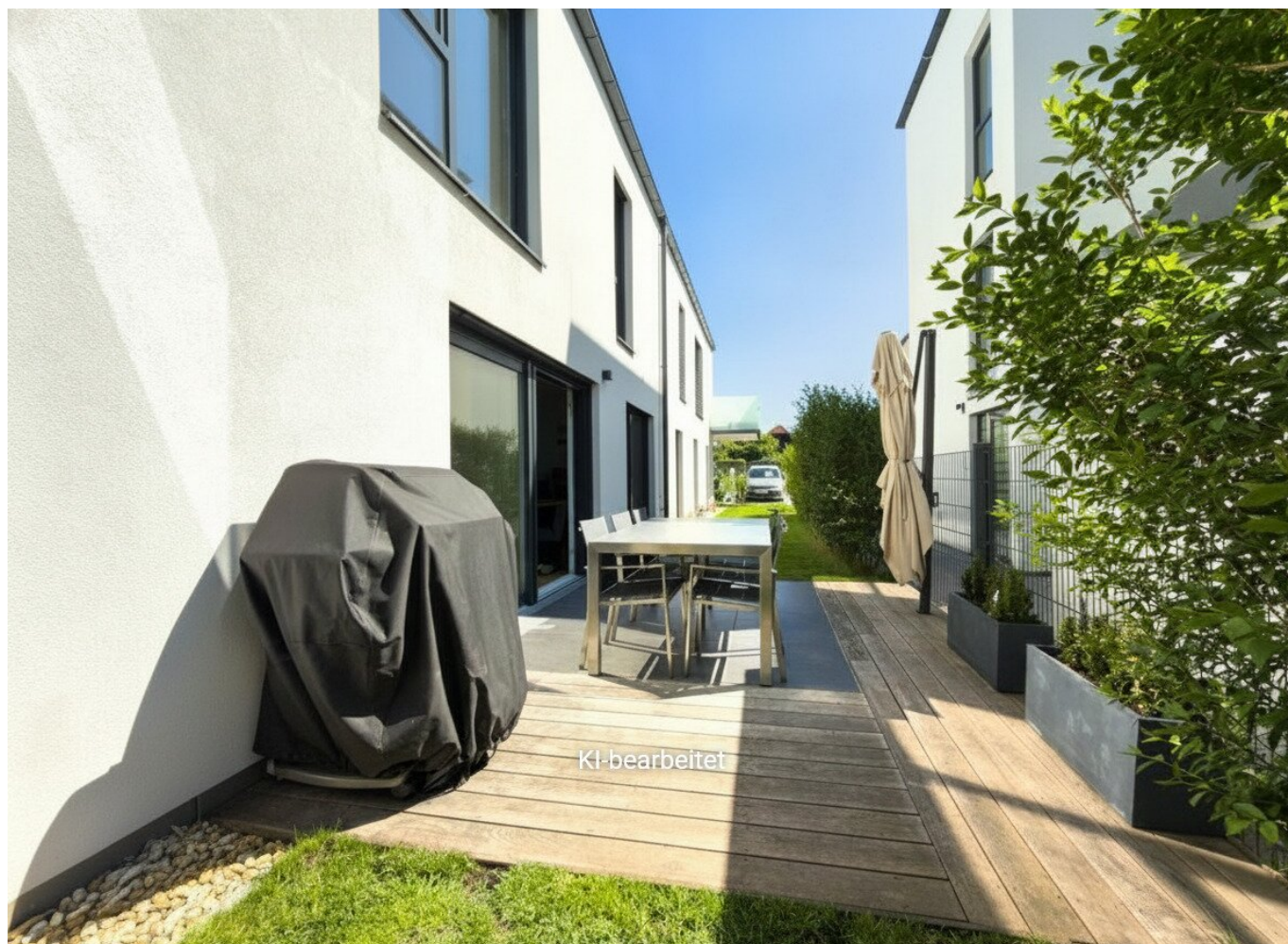
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,12 m ²
Nutzfläche:	269,61 m ²
Gesamtfläche:	269,61 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,17 m ²
Keller:	1,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	262,44 €
Heizkosten:	50,22 €
USt.:	31,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien







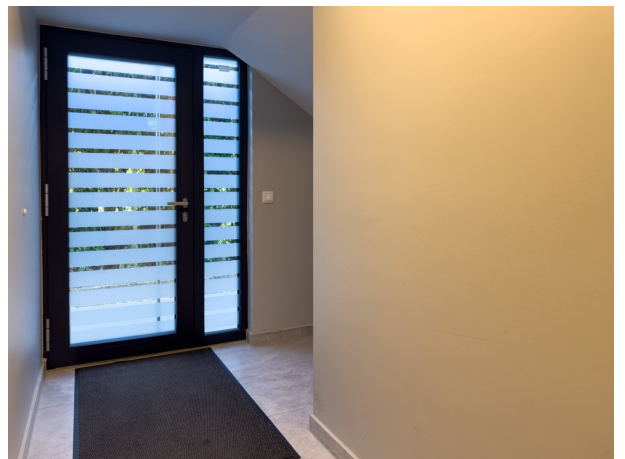














Objektbeschreibung

NEU:::I CALL IT HOME – stylische Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten – idyllische Ruhe vereint mit Qualität und Komfort – Kauf in 3432 St. Andrä Wördern:::

Unweit des idyllischen Ortskerns von St. Andrä Wördern, entstand im Jahr 2021/2022 ein einmaliges Neubauprojekt mit 2 individuellen Wohnbauteilen zu je nur 4 Einheiten.

In einem Wohnbauteil sucht diese absolut ruhig gelegene, barrierefreie (seniorengerechtes Wohnen!), Garten-Wohnung, nun einen neuen Eigentümer.

Das architektonische Augenmerk lag auf den Aspekten: **HOHER WOHNKOMFORT, HÖCHSTE ANSPRÜCHE IN HINBLICK AUF KLUGE GRUNDRISSSE UND BAUQUALITÄT;** die Einrichtung und Innenausstattung sprechen für sich und vermitteln **STIL, GESCHMACK** und gehobene **STATE-OF-THE-ART TECHNIK**

Auf einer Fläche von rund 137qm Wohnfläche + ca. 123qm Garten + ca. 7qm Terrasse finden Sie alles, was Ihr Zuhause braucht:

- * 1 Vorraum
- * 3 getrennt begehbare Zimmer
- * 1 kleines Dusch-Badezimmer
- * 1 WC
- * 1 Schrankraum (inkl. Tischler-Maßmöbel)
- * 1 Wirtschaftsraum
- * 1 großzügiger Wohn-Essraum mit Ausgang auf Terrasse und Garten
- * 1 Einbauküche der Marke DAN mit Siemens-Markengeräten
- * 1 Master-Schlafzimmer mit eigenem Master-Badezimmer (inkl. Badewanne und WC)
- * 1 zugeordneter Abstellraum im Haus (ca. 1,9qm)

Besondere AUSSTATTUNGSMERKMALE

- * **barrierefreies WOHNEN im Gartengeschoss** und somit Kinderwagentauglich und Rollstuhlgerecht begehbar.
- * Die Wohnung ist großzügig geplant und verfügt über weitläufige, uneinsehbare Freiflächen (Garten und Terrasse) - ein perfekter Wohn(t)raum entsteht.
- * Eine hochwertige Detailsausstattung (Echtholz Eichen-Landhausdielen, Holztüren mit 2,20 m Höhe, Design-Küche) lässt ein Gefühl von qualitativem Wohnkomfort aufkommen - ein Ort der Wohlfühloase entsteht, großzügige Fenster- und Terrassentürportale überzeugen. Individualität und grafischer Style prägen den hochwertigen Eindruck der Wohnung.
- * Als Heizsystem wurde eine energiesparende Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (Zentralheizung) eingebaut – Energie sparendes Wohnen mit Hinblick auf Kosteneinsparung und Umweltbewusstsein.
- * Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion
- * **SMART HOME SYSTEM** der Marke LOXONE (Alarmanlage, Lichtsteuerung, Wallbox, Gartenbewässerung, Soundsystem, Smarte Funktionen)
- * elektrische Raffstores und Fliegengitter
- * **absolute GRÜNRUHELAGE**

LAGE:

- * Die Wohninfrastruktur von St. Andrä Wördern lässt an diesem Ort keine Wünsche offen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und Nahversorger, sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig oder per Auto schnell und bequem zu erreichen.
- * Sehr gute Verkehrsanbindung an Klosterneuburg, Wien und Tulln mittels Busses und Schnellbahn

Wohnungs-Betriebskosten: EUR 445,5 netto/ Monat (inkl. Repfond)

Gartenwohnung mit Terrasse und Eigengarten: **EUR 559.000,00** (Kaufpreis versteht sich im

besichtigten, leeren IST-Zustand)

2 Autoabstellplätze werden á **EUR 15.000,00** zusätzlich erworben (inkl. 1 Wallbox-Anschluss)

Gegen Aufpreis von **EUR 35.000,00** können SMART HOME, Tischler Möbel, Küche und Gartentechnik inkl. Bewässerung, Raffstoren und Fliegengitter übernommen werden.

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap