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 m²
Nutzfläche:	269,61 m²
Gesamtfläche:	269,61 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,17 m²
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	262,44 €
Heizkosten:	50,22 €
USt.:	31,26 €

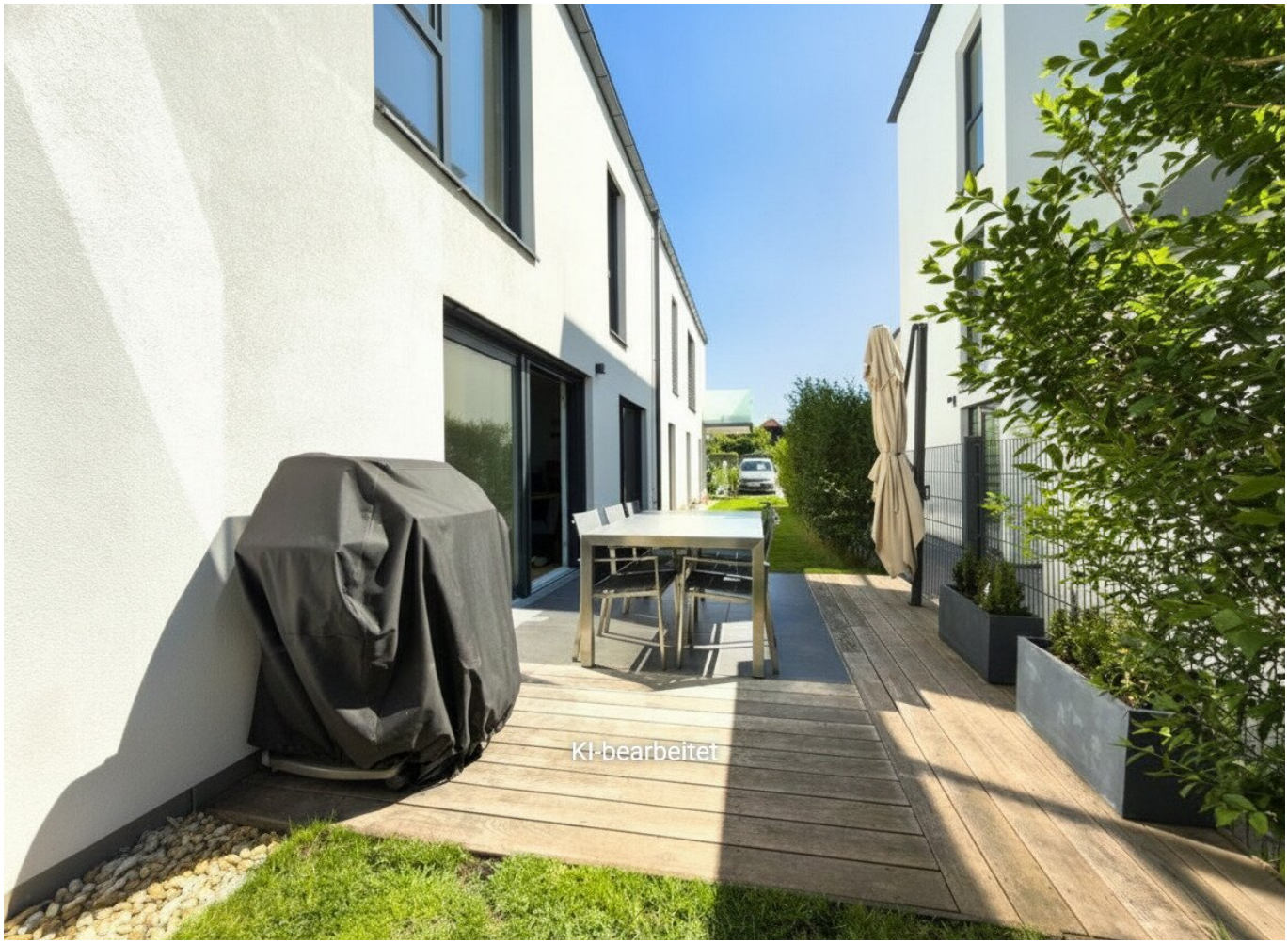
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet





























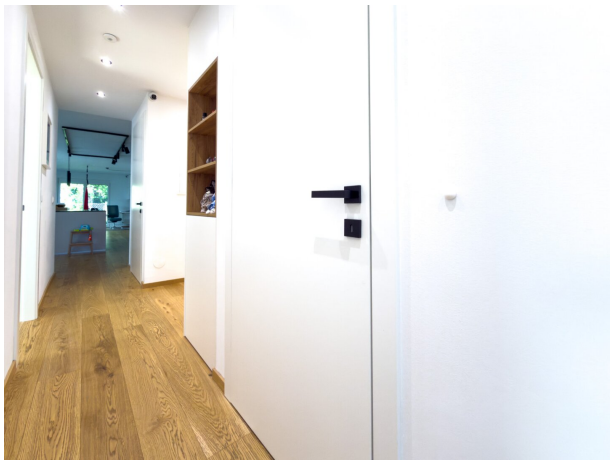









bticino

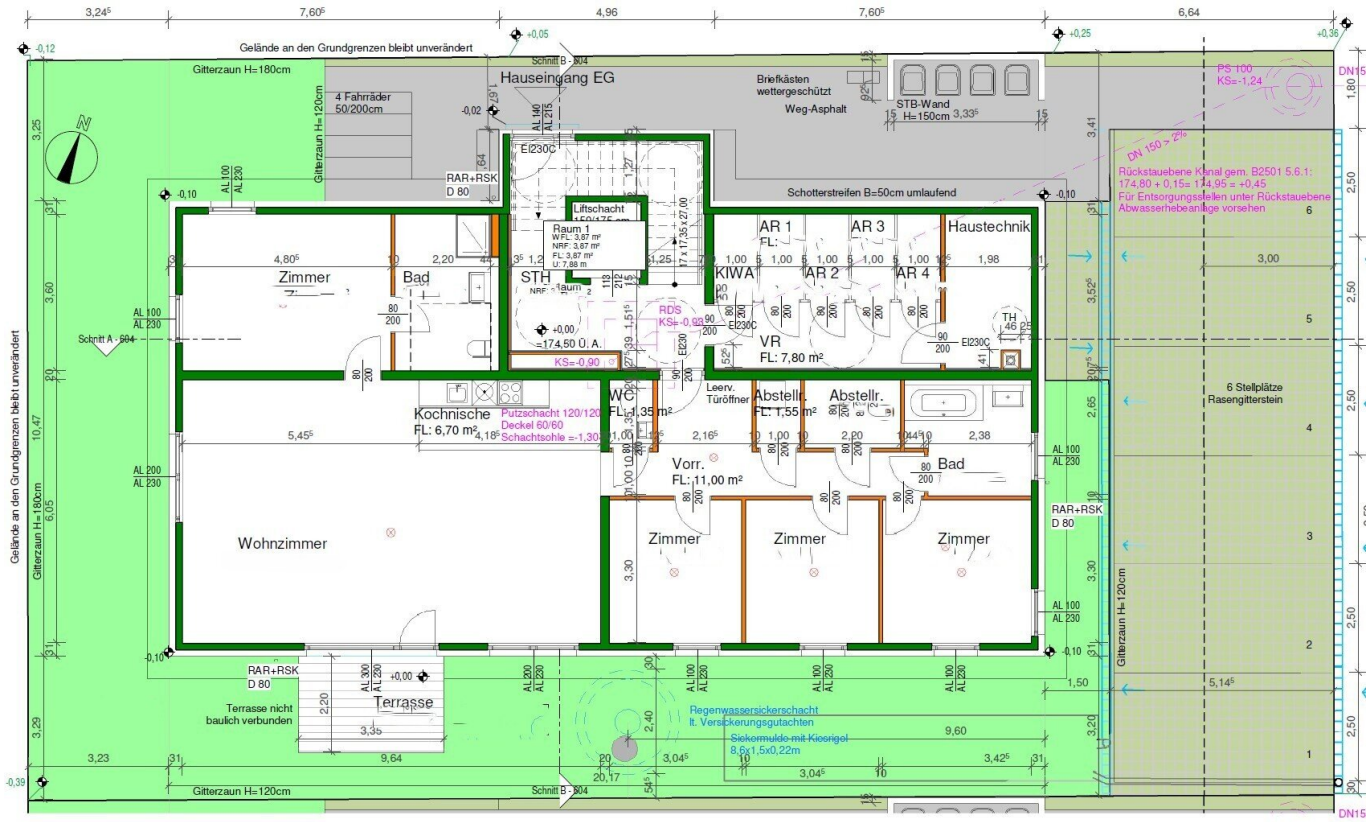









EINGANG
Briefkästen
STB-Wand
H=180cm
4 Fahrräder
50/200cm
KlWA
Keramik
RH=2,57m
AR 1
Keramik
RH=2,57m
AR 2
Keramik
RH=2,57m
AR 3
Keramik
RH=2,57m
AR 4
Keramik
RH=2,57m
Haustechnik
Keramik
RH=2,57m
Bad 2
Keramik
RH=2,42m
Zimmer 4
Parkett
RH=2,57m
WC
Keramik
RH=2,42m
TOP 1
2,10m²
AR. 1
Keramik
RH=2,42m
7,80m²
VR
Keramik
RH=2,57m
AR. 2
Parkett
RH=2,42m
Bad 1
Keramik
RH=2,42m
VR
Parkett
RH=2,57m
Wohnküche
Parkett
RH=2,57m
Zimmer 1
Parkett
RH=2,57m
Zimmer 2
Parkett
RH=2,57m
Zimmer 3
Parkett
RH=2,57m
Terrasse
Eigengarten
Sickermulde mit Kiesrigol
6 x 2 x0,25m
6
5
4
3
2
1


Gelände an den Grundgrenzen bleibt unverändert
Gitterzaun H=180cm
Gitterzaun H=120cm
4 Fahrräder 50/200cm
Hauseingang EG
Schnitt B - B04
Briefkästen wettergeschützt
Weg-Asphalt
STB-Wand H=150cm
PS 100 KS=-1,24
DN15
Rückstauebene Kanal gem. B2501 5.6.1: 174,80 + 0,15= 174,95 = +0,45
Für Entsorgungsstellen unter Rückstauebene Abwasserhebeanlage vorsehen
Schotterstreifen B=50cm umlaufend
RAR+RSK D 80
Liftschacht
Raum 1
STH
Zimmer
Bad
AR 1
AR 3
Haustechnik
KIWA
AR 2
AR 4
RDS KS=-0,93
VR FL: 7,80 m²
TH
Schnitt A - B04
=174,50 Ü. A.
KS=-0,90
Kochnische FL: 6,70 m²
Putzschacht 120/120
Deckel 60/60
Schachtsohle =-1,30
WC FL: 1,35 m²
Leerv. Türöffner
Abstellr. FL: 1,55 m²
Abstellr.
Vorr. FL: 11,00 m²
Bad
Wohnzimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
6 Stellplätze Rasengitterstein
Terrasse nicht baulich verbunden
Terrasse
Regenwassersickerschacht lt. Versickerungsgutachten
Sickermulde mit Kiesrigol 8,6x1,5x0,22m
Gitterzaun H=120cm
Schnitt B - B04

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 GRUNDRISSE 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 Detailausstattung (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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap