Moderne Wohnung mit Ausblick



Objektnummer: 2222/90

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Nutzfläche:	92,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	1.185,00 €
Kaltmiete (netto)	996,66 €
Kaltmiete	1.167,88 €
Betriebskosten:	171,22 €
USt.:	17,12 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207





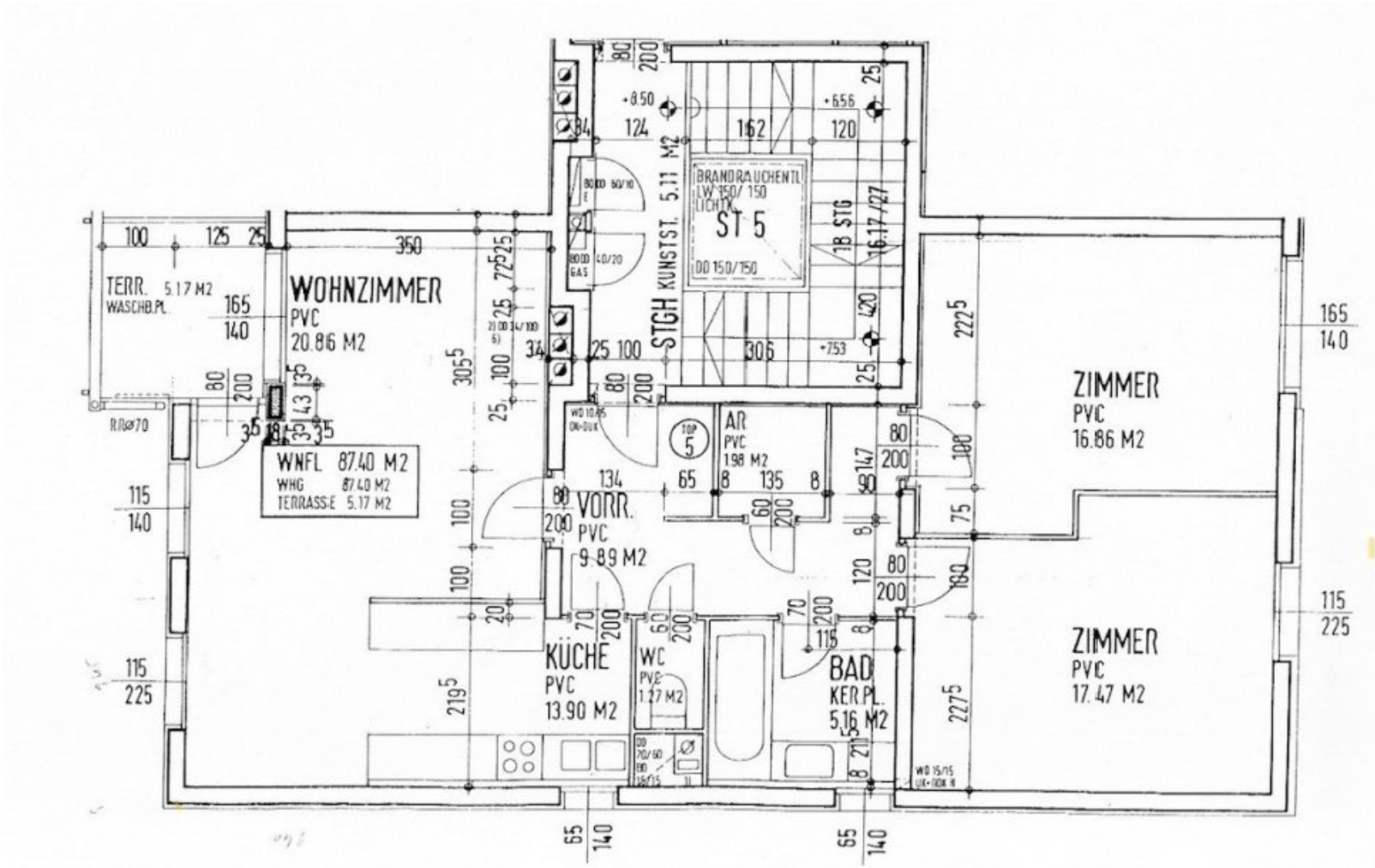











TERR. 5.17 M2
WASCHB.PL.
WOHNZIMMER
PVC
20.86 M2
WNFL 87.40 M2
WHG 87.40 M2
TERRASSE 5.17 M2
STGH KUNSTST. 5.11 M2
BRANDRAUCHENTL
LW 150/150
LICHTK.
ST 5
DD 150/150
18 STG
AR
PVC
1.98 M2
VORR.
PVC
9.89 M2
KÜCHE
PVC
13.90 M2
WC
PVC
1.27 M2
BAD
KER.PL.
5.16 M2
ZIMMER
PVC
16.86 M2
ZIMMER
PVC
17.47 M2

Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung in einer gepflegten Wohnhausanlage in St. Andrä Wördern sucht neue Mieter. Sie bietet eine **Wohnfläche von ca. 87m²** mit einem **Balkon von ca. 5m²** im **3. Stock (ohne Lift).** Ein **Stellplatz** vor der Wohnhausanlage komplettiert das Angebot. Die Wohnung kombiniert ein ländliches Wohnbedürfnis mit naher, urbaner Infrastruktur!

Raumaufteilung

Vom **Vorzimmer** gelangt man in das **großzügige, helle Wohn-Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang auf den sonnigen Balkon. Zwei (Schlaf-)Zimmer** sind ebenfalls zentral erreichbar sowie das **Badezimmer mit Dusche**, die **separate Toilette** und der **Abstellraum**. Ein **geräumiges Kellerabteil** komplettiert das Wohnungsangebot.

Die genauen Maße entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan.

Die Fotos von den Wohnbereichen sind teilweise mit KI-bearbeitet bzw. eingerichtet.

Ausstattungsmerkmale

Die neuwertige Küche ist mit **Marken-Elektrogeräten** ausgestattet: Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler von BOSCH, Ceranfeld mit Abluft von BORA und Kühlschrank mit Gefrierschrank von LIEBHERR.

Das Badezimmer ist mit einer **Dusche**, einem **Doppel-Waschtisch mit Spiegel** und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Im Wohnbereich ist ein **hochwertiger, geölter Eichen-Parkett** verlegt und in den Nassräumen **moderne Fliesen**.

Die Fenster sind **3fach-verglast** aus **Holz inkl. Insektenschutz** und **Rollbalken auf der Südseite.**

Im Wohnhaus befindet sich auch ein allgemeiner **Fahrradabstellraum**.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels **Gas** beheizt und in allen Räumen ist eine **Fußbodenheizung** verlegt.

Im Wohnzimmer ist ein **Kaminanschluss vorhanden**.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten

- Wohn-Esszimmer mit Zugang auf den Balkon

- sonniger, gemütlicher Balkon

- Badezimmer mit Dusche und Fenster

- separate Toilette

- Kellerabteil

- KfZ-Stellplatz

- gute öffentliche Verkehrsanbindung

- gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Lage & Infrastruktur

St.Andrä-Wördern liegt zwischen Klosterneuburg und Tulln. Das Besondere an diesem Ort ist, dass hier die Donauauen, der Wienerwald, historische Dörfer sowie Kultur- und Wissenschaft zusammentreffen. Alles, was für Lebensqualität steht, finden Sie in unmittelbarer Umgebung!

Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Behörden, Banken usw. sind in unmittelbarer Nähe. Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge und Wanderungen lassen keinen Freizeitwunsch offen.

Der Kindergarten ist ca. 3 Gehminuten entfernt, Volks- und Hauptschulen befinden sich ebenfalls in St. Andrä Wördern - in Klosterneuburg kann man das Gymnasium sowie weiterführende Schulen besuchen.

Der Bahnhof ist ca. 8 Minuten entfernt.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap