# Sonnige Ruhelage - Einfamilienhaus mit 3.288 m² Bauland-Grundstück in St. Andrä-Wördern



**Objektnummer: 6991**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 208,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Keller:** | 104,85 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 149,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,22 |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Konstantin Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 676 58 68 557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage von St. Andrä-Wördern.** Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet auf **insgesamt ca. 208 m² Wohnfläche** die perfekte Basis für eine zeitgemäße Modernisierung. Das großzügige Grundstück umfasst insgesamt **ca. 3.300 m²** (komplett als Bauland gewidmet) und besticht durch seine charakteristische Hanglage. Der obere Bereich der Liegenschaft garantiert einen unverbaubaren und traumhaften Fernblick über die Region.

**Das Wichtigste im Überblick**

- **Zustand:** Baujahr 1985, sehr gute Substanz
- **Fläche:** ca. 208 m² (aufgeteilt auf zwei Ebenen)
- **Wohnräume:** aktuell 5 Zimmer, Wohnküche, 2 Badezimmer/WC‘s
- **Grundstück:** 3.288 m² **Bauland**, BK II, 30 % Dichte, bis zu 2 WE, Hanglage
- **Highlights:** Unverbaubarer Traum-Fernblick im oberen Grundstücksbereich, Grundstücksteilung möglich
- **Lage:** Sonnige Ruhelage, perfekt für Naturliebhaber
- **Energie&Technik:** Gastherme, Solaranlage, Kachelofen
- **Infrastruktur:** Kindergärten, Schulen, Ärzte und Nahversorger direkt im Ort.
- **Anbindung:** In nur ca. 30 Minuten per Bahn (Franz-Josefs-Bahn) direkt nach Wien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Konstantin Rieger*, Mobil: , Mail:* k.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap