Wohnen wie im eigenen Haus: Sonnige 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Vollkeller & Stellplatz



Objektnummer: 960/75851

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 Wördern
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m²
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	80,30 €
Sonstige Kosten:	51,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

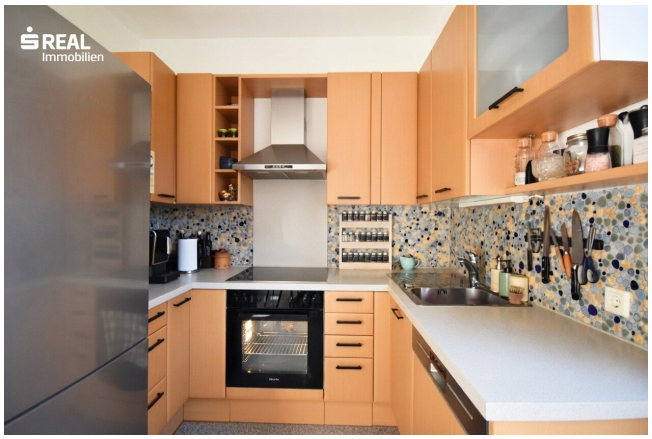
s REAL Wien - Zentrale

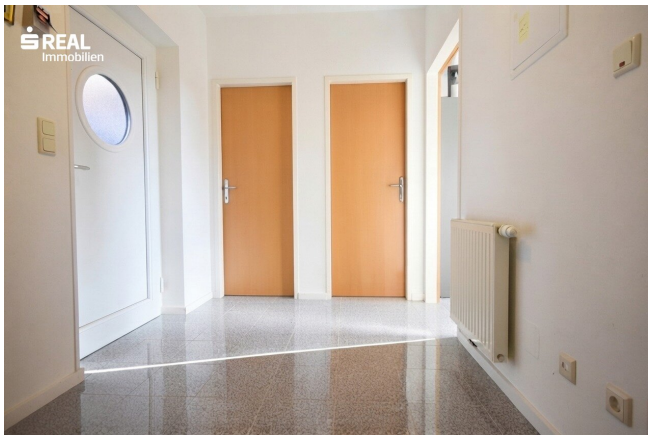







REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





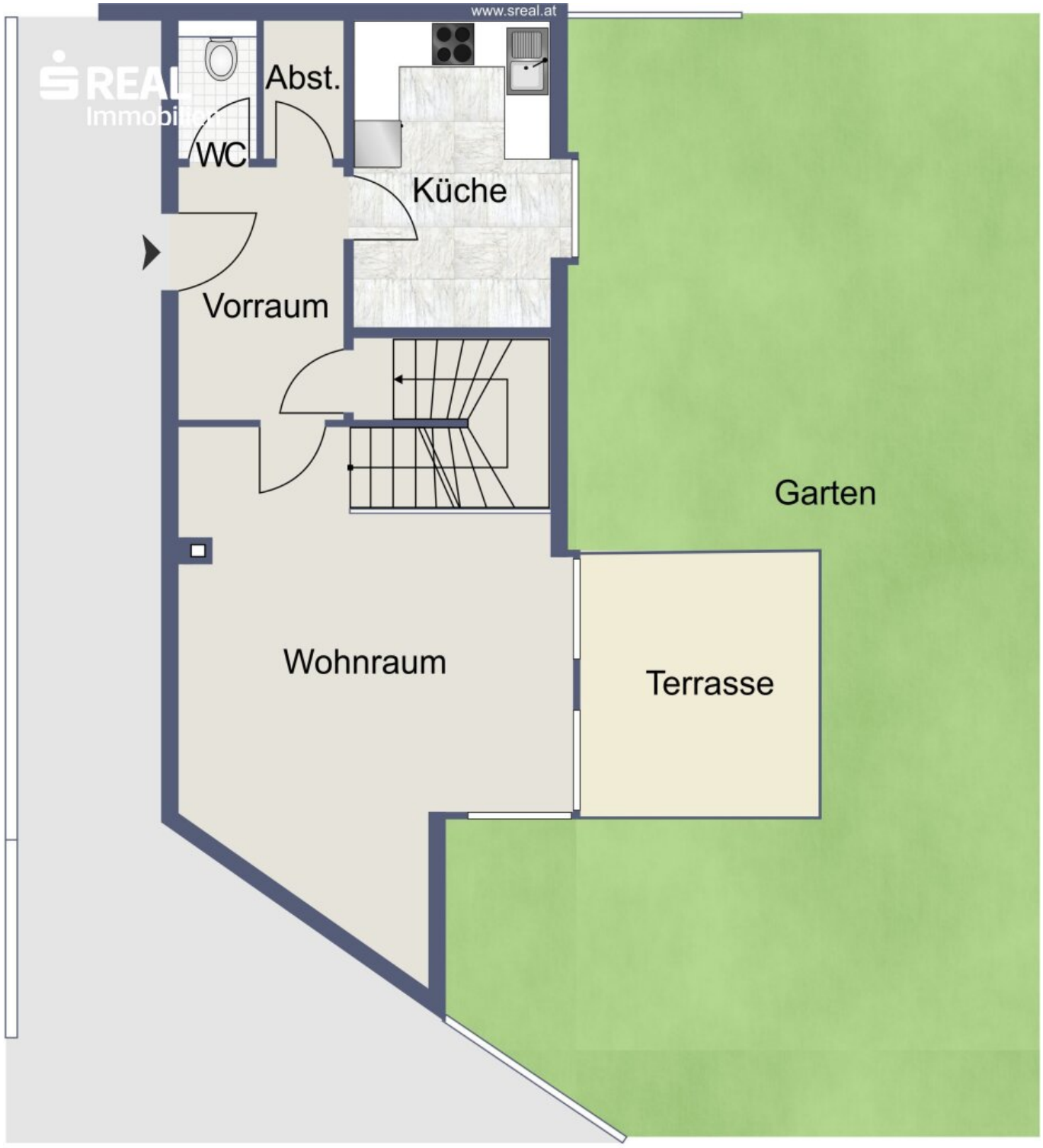




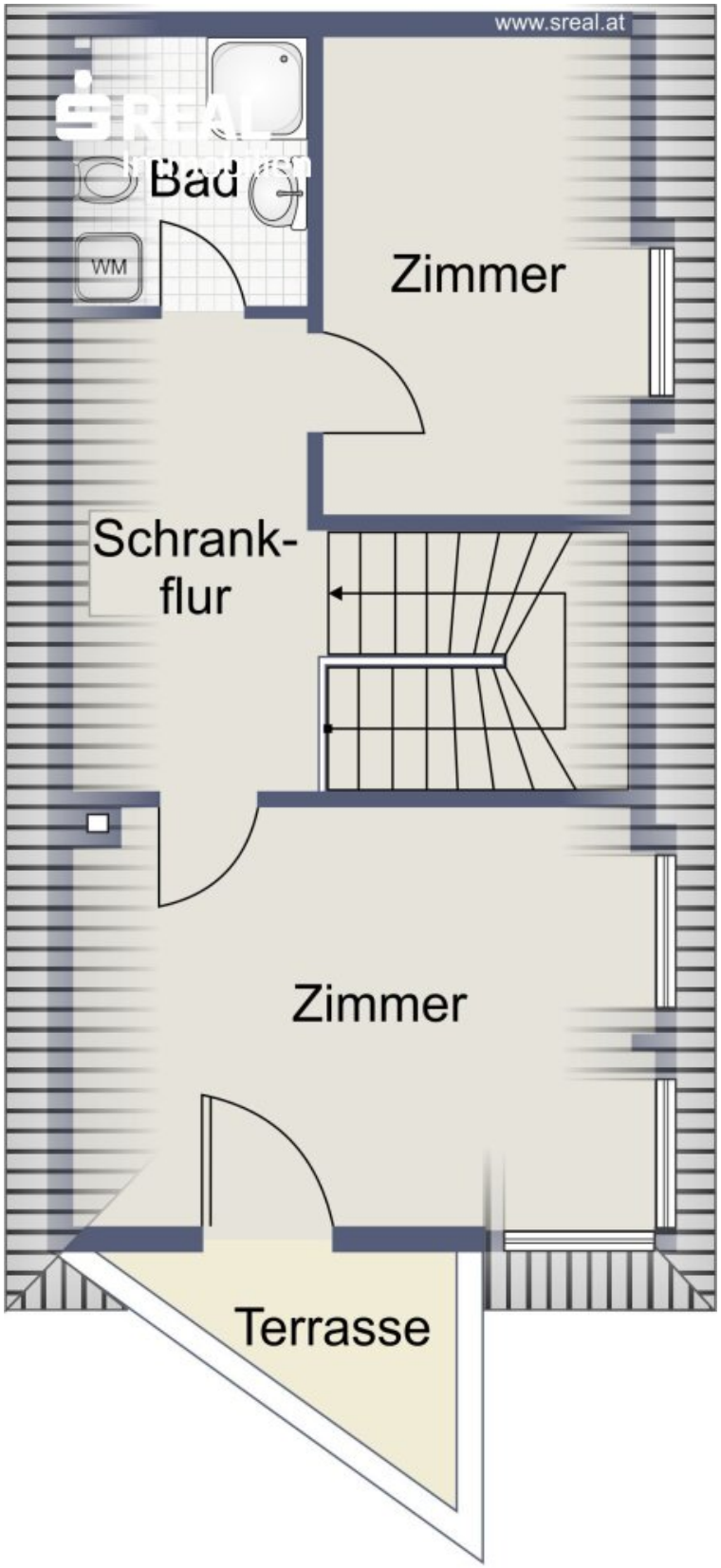



REAL
Immobilien

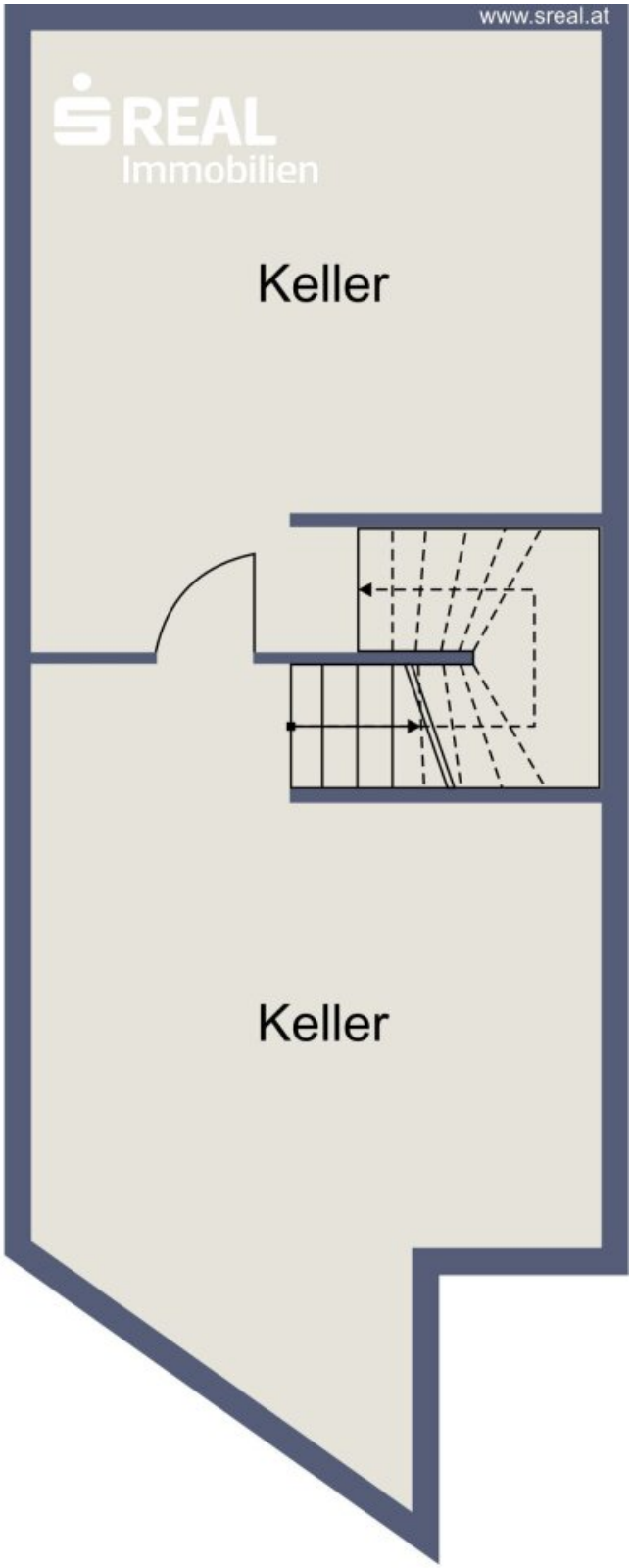




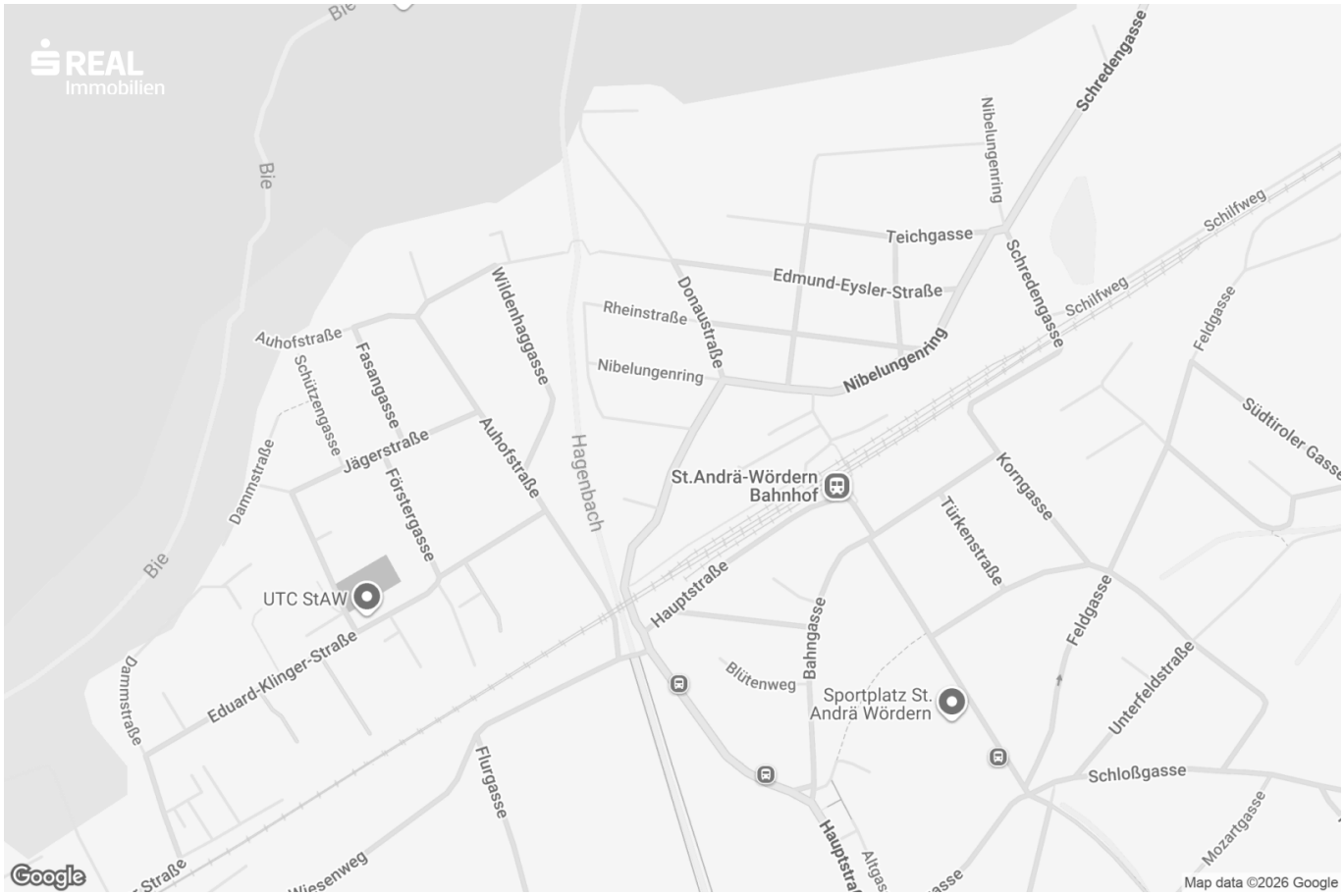
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss


REAL
Immobilien
Bie
Schredengasse
Nibelungenring
Schilfweg
Teichgasse
Edmund-Eysler-Straße
Rheinstraße
Donaustraße
Nibelungenring
Schredengasse
Schilfweg
Feldgasse
Südtiroler Gasse
Auhofstraße
Schützengasse
Fasangasse
Wildenhaggasse
Jägerstraße
Auhofstraße
Hagenbach
Dammstraße
Förstergasse
St.Andrä-Wördern
Bahnhof
Korngasse
Türkenstraße
Bie
UTC StAW
Hauptstraße
Bahngasse
Feldgasse
Eduard-Klinger-Straße
Blütenweg
Sportplatz St.
Andrä Wördern
Unterfeldstraße
Dammstraße
Flurgasse
Schloßgasse
Hauptstraße
Mozartgasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Sonnige Wohnräume, eigener Garten und moderne Ausstattung bei außergewöhnlich niedrigen Fixkosten: Diese gepflegte ca. **78,60 m²** große Maisonette bietet die perfekte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen plus Vollkeller für Paare, Singles oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Kleinwohnanlage (BJ ca. 2001/2003) mit eigenem Zugang – für ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Wohnen & Kochen im EG: Helles Wohnzimmer (ca. 22,43 m²) mit 2-schaligem Kaminanschluss für einen Schwedenofen sowie separate, vollwertige Küche (ca. 9,43 m²) mit hochwertigen Markengeräten von Miele und Siemens und Gäste-WC.

Schlafen & Rückzug im DG: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 16,03 m² – dank Erker besonders hell und sonnendurchflutet – sowie ca. 10,06 m²), beide mit Klimaanlage für angenehme Sommernächte, praktischer Schrankflur (ca. 7,54 m²) und Badezimmer mit WC (ca. 4,06 m²).

Grüner Freiraum: Direkter Ausgang vom Wohnzimmer auf die Terrasse (ca. 10,14 m²) und in den sonnigen Eigengarten (ca. 110 m²), ergänzt durch einen kleinen Balkon im DG (ca. 2,52 m²).

Stauraum-Wunder & Ausstattung: Großer, trockener Vollkeller aus Dichtbeton (ca. 42,21 m², aufgeteilt in zwei Räume), eigene 25 cm Schallschutzziegel zu den Nachbarn sowie Außenjalousinen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Die Therme wurde bereits 2023 erneuert.

Parken & niedrige Fixkosten: 1 eigener PKW-Stellplatz (ca. 12 m²) direkt in der Anlage im Eigentum inkludiert. Extrem niedrige monatliche Gesamtvorschreibung von nur **€ 131,97** (ab 01/2027, inkl. BK, Grundsteuer und Reparaturfonds).

Verfügbarkeit: Die Wohnung ist noch bis Jänner 2027 vermietet – eine bestandsfreie Übergabe ist ab **1. März 2027** möglich.

Transparenz-Hinweis (Lage & Hochwasser 2024): Aufgrund der Nähe zur Donau bzw. zum Hagenbach befindet sich die Liegenschaft in einer ausgewiesenen Hochwasser-Risikozone (Abfrage über HORA / NÖ Atlas möglich). Die WU-Betonwanne hielt dem Jahrhundert-Extremereignis im September 2024 stand und blieb komplett dicht – lediglich über die Kellerfenster drang geringfügig Wasser ein. Der Keller wurde im Anschluss über die Gebäudeversicherung von einer Fachfirma professionell getrocknet und befindet sich heute in einem einwandfreien Zustand.

Laut Wohnungseigentumsvertrag (§ 32 WEG) trägt jeder Eigentümer die Instandhaltung für

Terrasse, Garten, Außenfenster, Wohnungsinneres und Stellplatz selbst; der Winterdienst wird laut Beschluss der Eigentümergemeinschaft von den Bewohnern selbst übernommen (was die Betriebskosten dauerhaft niedrig hält).

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3167537?accessKey=6a9f

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Hier finden Sie die perfekte Kombination aus naturnaher Erholung im Wiener Speckgürtel und erstklassiger Pendler-Infrastruktur.

Freizeit & Natur: Der beliebte Donau-Altarm Greifenstein (Badesee) sowie die Wanderwege des Wienerwaldes liegen praktisch vor der Haustür.

Infrastruktur: Supermärkte, Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Ort.

Verkehrsanbindung: Der Bahnhof St. Andrä-Wördern ist in wenigen Gehminuten erreichbar – die Franz-Josefs-Bahn (S40) bringt Sie in ca. 25–30 Minuten direkt nach Wien (Heiligenstadt / U4).

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitten wir um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie uns gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.