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



Objektnummer: 6999

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

Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 6643762596

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.

Sabine Pospisil*, Mobil:* +43 6643762596*, Mail:* s.pospisil@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