Erstbezug 4-Zimmer Familienwohnung mit exklusiver Ausstattung!

Objektnummer: 5387/5512

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

HANSA
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In St. Andrä Wördern wurden 4 Häuser mit insgesamt 16 lichtdurchfluteten Wohnungen inkl. Außenflächen errichtet.

Besondere Highlights:

- **Schlüsselfertig (exkl. Küche)**
- **Fußbodenheizung + Kühlung**
- **Langdiele Eiche Natur Parkett**
- **Ziegel-Massiv inkl. Vollwärmeschutz**
- **3 fach Verglasung**
- **elektrische Rollläden / Raffstores**
- **flächenbündige Innentüren 2,20 m**
- **Klimaanlage**
- **großformatige Fliesen im modernen Design**

Erfüllen Sie sich Ihren eigenen Wohn(T)raum am Speckgürtel Wiens in unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze, Klosterneuburg und der Stadtgemeinde Tulln.

Das Projekt Tannengasse 4-6 & Buchengasse 18-20 wurde in sorgfältiger Planung im Interesse der zukünftigen Bewohner und Eigentümer optimal geplant. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit einen KFZ – Stellplatz optional zu erwerben.

Selbstverständlich wurde die Liegenschaft mit einem Personenlift ausgestattet, sodass sie zur

Gänze barrierefrei ist. Die zu den Wohnungen zugehörigen Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss.

Der Neubau umfasst Wohneinheiten von drei bis fünf Zimmern und fügen sich perfekt in das Ortsbild ein.

Details Wohnung: *(Top 4 / Tannengasse 4)*

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe. Sämtliche Räumlichkeiten bis auf das Master-Schlafzimmer sind vom Vorraum aus, separat begehbar. Das modern und großformatig verflieste Badezimmer und das WC mit Waschbecken sind separat begehbar. Die beiden Kinderzimmer umfassen eine Fläche von ca. 13,50 m² und bieten zahlreiche Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel. Die Wohnküche mit einer Fläche von ca. 39 m² bietet direkten Zugang auf den nordwestlich ausgerichteten Balkon.

Das Elternschlafzimmer ist östlich ausgerichtet, sodass Sie auf Wunsch, mit geöffnetem Sonnenschutz, von der Sonne geweckt werden. Selbstverständlich gibt es zusätzlich zu den ca. 15 m² Schlafzimmer, einen eigenen Schrankraum. Sämtliche Wohn- & Schlafräume wurden mit einem hochwertigen Eichenparkett „Langdiele Eiche Natur“ veredelt.

Nahversorger

• Billa „Königstetter Straße 7“

• Penny „Gewerbestraße 1“

• ENI Tankstelle „Tullnerstraße 151“

• ADEG Binder „Tullernstraße 30a“

• Apotheke „Tullnerstraße 32“

• Post „Greifensteiner Straße 16“

• Gartencenter „Greifensteiner Straße 47“

Freizeitaktivitäten:

• Fitnessstudio „Gewerbestraße 11“

• Hundezone „Kirchenweg 35“

• Wandern am Kumenberg

• Sportplatz „Doktor-Karl-Renner-Allee 14“ • Wasserskischule „Am Hafen 1“

Kindergärten/Schulen & Bildung:

• Kindergarten Wördern „Altgasse 28“

• NÖ Landeskindergarten „Greifensteiner Straße 24“

• Volksschule St. Andrä-Wördern „Greifensteiner Straße 22“ • Privatschule Kreamont St. Andrä-Wördern“

• Musikschule „Greifensteiner Straße 22“

• Informatik-Mittelschule „Greifensteiner Straße 33“

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- Vertragserrichtung: ca. 2% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
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
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap