12 neue EIGENTUMSWOHNUNGEN zu KAUFEN

Objektnummer: 960/67569

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	67,03 m²
Lagerfläche:	1,46 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	330.300,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

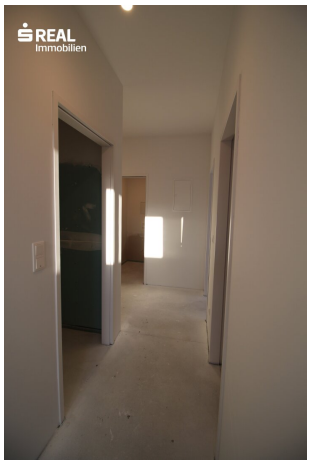
T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

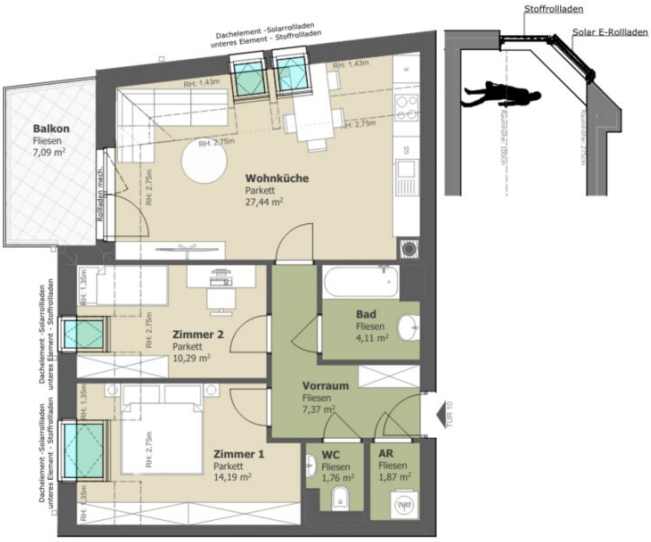
REAL
Immobilien

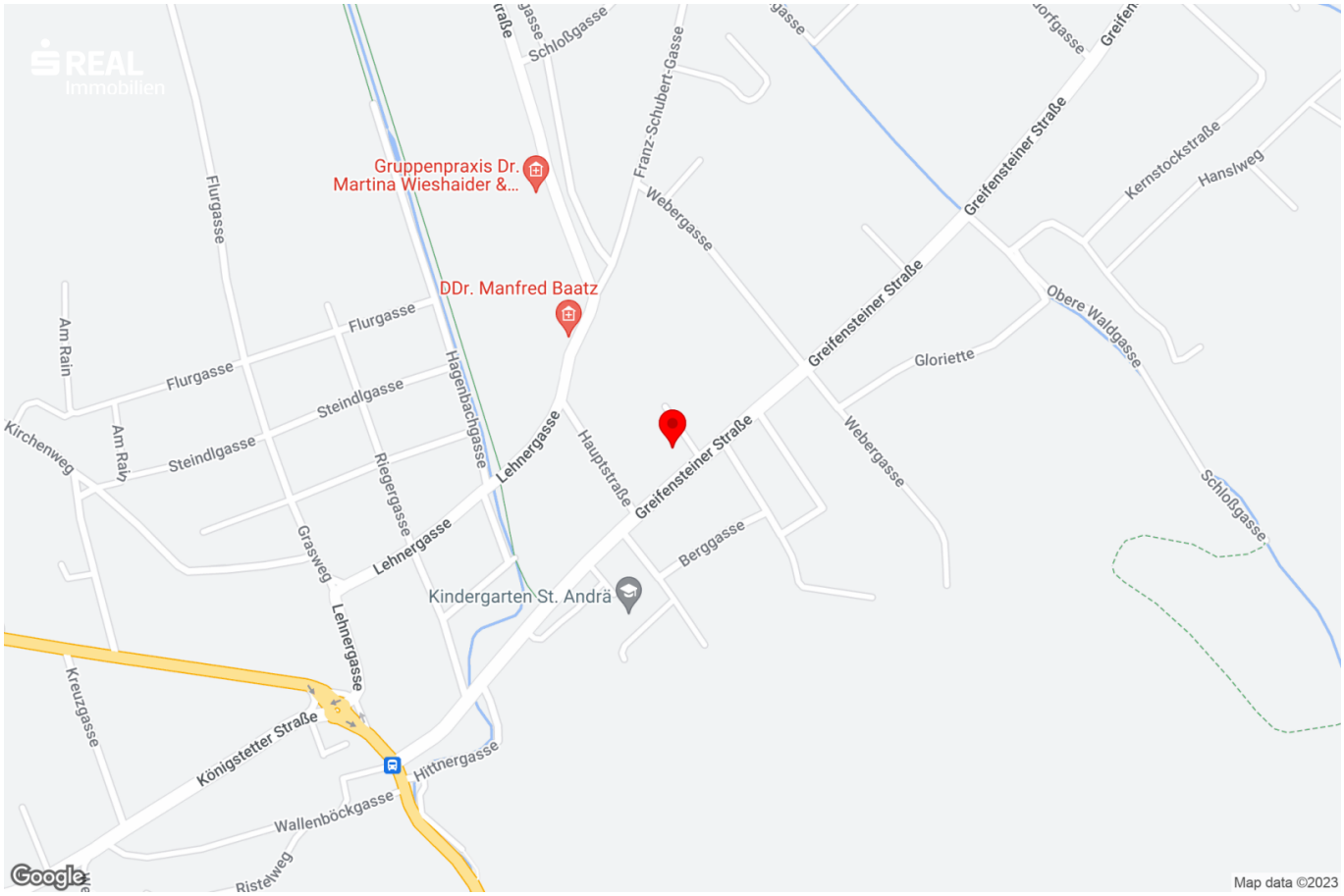
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
FORTE
FORTE


Stoffrollladen
Solar E-Rollladen
Dachelement -Solarrollladen
unteres Element - Stoffrollladen
Balkon
Fliesen
7,09 m²
Wohnküche
Parkett
27,44 m²
Zimmer 2
Parkett
10,29 m²
Bad
Fliesen
4,11 m²
Vorraum
Fliesen
7,37 m²
Zimmer 1
Parkett
14,19 m²
WC
Fliesen
1,76 m²
AR
Fliesen
1,87 m²


REAL
Immobilien
Gruppenpraxis Dr. Martina Wieshaider &...
DDr. Manfred Baatz
Kindergarten St. Andrä
Schloßgasse
Franz-Schubert-Gasse
Webergasse
Greifensteiner Straße
Kernstockstraße
Hansiweg
Obere Waldgasse
Gloriette
Flurgasse
Am Rain
Kirchenweg
Steindlgasse
Hagenbachgasse
Lehnergasse
Hauptstraße
Riegergasse
Grasweg
Berggasse
Kreuzgasse
Königstetter Straße
Hittnergasse
Wallenböckgasse
Ristelweg
Google
Map data ©2023

Objektbeschreibung

Das neue Wohnhausprojekt in NIEDRIGENERGIEBAUWEISE – SCHLÜSSELFERTIG – Beheizung mit LUFTWÄRMEPUMPE wird in anspruchsvoller Zentrumslage in MASSIVBAUWEISE errichtet!

FIXPREISGARANTIE!

Es entstehen insgesamt **12 hochwertige** „frei finanzierte Eigentumswohnungen“ – **alle mit Gärten oder Terrassen/Balkonen:**

- EG: 3 Gartenwohnungen (eine 2 Zimmer-, eine 3 Zimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern - oder Variante B mit 3 Zimmern)**

- 1.OG: 3 Zweizimmer- , 1 Dreizimmer-, bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern oder Variante B als Dreizimmerwohnung**

- 2. OG/DG: 2 Dreizimmer-, 1 Vierzimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern oder Variante B mit 3 Zimmern**

Weiters stehen **18 PKW Stellplätze im Eigentum/Grundbuch** - komplett bwz. teilweise überdacht - zum Kauf zur Verfügung, weiters stehen **LIFT Keller/Lagerräume, Fahrradabstellplatz, sowie „Allgemeingarten“ + Kinderspielplatz, Kinderwagenraum/Fahrradraum zur Verfügung!**

Alle Wohnungen weisen Balkone oder Terrassen auf **– bei 3 Wohnungen kann der Käufer die Zimmeranzahl (3 oder 4) noch selbst aussuchen/bestimmen > zum gleichen Preis!!!**

Der Abbruch/Baubeginn erfolgt im März 23 – **voraussichtliche FERTIGSTELLUNG und Übergabe der Wohnungen im März 2024.**

Somit ist noch **große Flexibilität bei individuellen Sonderwünschen** im Innenbereich gegeben – ebenso bei Materialgestaltung – hochwertig Fliesen- und Parkettauswahl „liegt in Ihren Händen“.

HARD FACTS – technische Daten:

- **PROVISIONSFREI – KEINE Maklergebühr!!!**
- Abwicklung **nach Bauträgervertragsgesetz,** Baubewilligung liegt vor
- langjährige und positive Zusammenarbeit mit von s **REAL/ERSTE Bank geprüften, seriösen, kundenorientierten Bauträger**
- **Treuhändische Gesamtabwicklung über renommierten Treuhänder/Rechtsanwalt**
- **MASSIVBAUWEISE** > Hohlblockmauerwerk 25 cm + Wärmedämmung 16cm EPS F (hochdämmend), Reibputz
- Kunststoff-Alufenster Dreh/Kippausführung – **3 Scheiben Wärmeschutzverglasung**, einbruchshemmende Ausführung, **Fenster mit mechanischen Rollläden**
- **Fußbodenheizung/Warmwasserversorgung mittels kostengünstiger LUFTWÄREMPUMPE**; Regelung über Thermostat > individuelle Wärmeabrechnung nach Verbrauch
- **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Innenbereich, Sonderwünsche gerne möglich (15 verschiedene moderne, große Fliesen, 4 verschiedene Parkettmuster/2 x schleifbar zur Auswahl!)**

Geschätzte Betriebskosten:

- mtl. vorläufiges A-Konto: € 2,50/m2 WNFL – pro Monat exkl. USt.

- € 0,90/m2 WNFL – pro M. gesetzl. Rücklage

LAGE/STANDORT:

St. Andrä Wördern ist ein stark nachgefragter Ort im nördlichen Nahbereich von Wien. **Die wesentliche Infrastruktur „ist vor der Türe“ gegeben**, wobei sich dieser feine Ort durch seine **„hohe Lebensqualität“** auszeichnet. Der erholsame und weitläufige Wienerwald ist besonders bei „Biker, Wanderer oder Spaziergänger“ äußerst beliebt, der exklusive Jachthafen/Wasserskischule direkt an der Donau, sowie der idyllische Badeteich „Ruine Greifenstein“ lässt Urlaubsstimmung fühlen.

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar > **Wien Stadtgrenze - mittels PKW über Kritzendorf/Klosterneuburg ist in rd. 20-25 Minuten erreichbar,** das elitäre Klosterneuburg die schöne Blumenstadt **Tulln** mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade Tulln/über 50 Shops…) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinster Kulinarik ist **in rd. 10-15 Minuten mittels PKW erreichbar.**

INVESTIEREN Sie in eine nachhaltige IMMOBILIE mit immenser LEBENSQUALITÄT im Nahbereich der Donaumetropole WIEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.000m

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.