

## Wohnen im Herzen von St. Andrä Wördern - zentral und ruhig gelegen



**Objektnummer: 7576/68**

**Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,99 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	476.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Michaela Zehetner-Nagy**

MIG – Monolog Immobilien GmbH  
Kremserstraße 80  
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

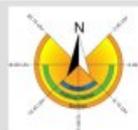
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektlageplan: Projekt Altgasse

3423 St. Andrä Wördern, Altgasse 16, 16a und 16b

M: 1:250



**DIALOG**

**MONOLOG**  
IMMO

Tullnerstraße 20/1  
3423 Wördern

## VERKAUFSPLAN

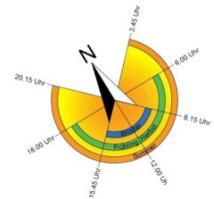
3423 St.Andrä-Wördern  
Altgasse 16/3

### Raumaufstellung [m<sup>2</sup>]:

<b>EG</b>	
AR	5,74
Technik	3,04
Vorraum	7,81
WC	1,75
Wohnbereich	44,92
	<b>63,26 m<sup>2</sup></b>
<b>OG</b>	
Bad	6,42
Verteiler	9,15
WC	2,59
Zimmer 1	11,45
Zimmer 2	11,45
Zimmer 3	14,67
	<b>55,73 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>118,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse:</b>	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplätze:</b>	<b>2 Stk.</b>
<b>Garten:</b>	<b>97,34 m<sup>2</sup></b>



EG  
OG



Die in den Grundrissen und Abbildung dargestellten Möbel, Sanitär- und Einrichtungsgegenstände sind nicht im "Belagsfertigen Ausführungspaket" enthalten.



## VERKAUFSPLAN

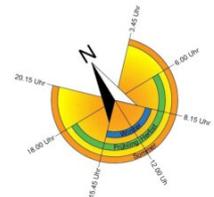
3423 St.Andrä-Wördern  
Altgasse 16/4

### Raumaufstellung [m<sup>2</sup>]:

<b>EG</b>	
AR	5,74
Technik	3,04
Vorraum	7,81
WC	1,75
Wohnbereich	44,92
<b>OG</b>	<b>63,26 m<sup>2</sup></b>
Bad	6,42
Verteiler	9,15
WC	2,59
Zimmer 1	11,45
Zimmer 2	11,45
Zimmer 3	14,67
<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>118,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse:</b>	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplätze:</b>	<b>1 Stk.</b>
<b>Garten:</b>	<b>76,96 m<sup>2</sup></b>



EG  
OG



Die in den Grundrissen und Abbildung dargestellten Möbel, Sanitär- und Einrichtungsgegenstände sind nicht im "Belagsfertigen Ausführungspaket" enthalten.



## Objektbeschreibung

Dieses **moderne und hochwertig ausgestattete Doppelhaus in St. Andrä Wördern** bietet Ihnen auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für die ganze Familie. Die ruhige Lage mitten im Ortszentrum garantiert Ihnen viel Privatsphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort vereint. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse sowie dem Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten, ein Badezimmer, und ein separates WC.

### **Moderne Ausstattung und hochwertige Materialien:**

Das Haus wird mit hochwertigen Materialien und modernster Technik ausgestattet, die höchsten Wohnkomfort gewährleisten. Fußbodenheizung, und eine energieeffiziente Heiztechnik sorgen für eine angenehme Wohlfühlumgebung.

### **Kompetentes Team – Ihre Ansprechpartner:**

Ein erfahrenes und professionelles Team steht Ihnen von der ersten Beratung bis zum Einzug zur Seite. Mit Expertise und Engagement sorgen wir dafür, dass der gesamte Bau- und Kaufprozess reibungslos und in hoher Qualität abläuft.

### **Fazit:**

**Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur ein modernes und komfortables Wohnen, sondern auch eine ideale Lage für Familien und Naturfreunde. Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Qualität und der hervorragenden Raumaufteilung dieses einzigartigen Hauses!**

**St. Andrä Wördern** ist eine idyllische Marktgemeinde im unteren Wienerwald, die sowohl durch ihre ruhige Lage als auch durch ihre gute Anbindung an die Städte Wien und Tulln besticht. Der Ort liegt ca. 20 Kilometer nordwestlich von Wien und bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten einer naturnahen Umgebung.

Dank seiner attraktiven Lage können hier sowohl Naturfreunde als auch Pendler den perfekten Ausgleich zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Nähe genießen. In St. Andrä Wördern finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege im Wienerwald, sowie eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die gute Verkehrsanbindung, etwa durch den direkten Anschluss an die S-Bahn-Linie, ermöglicht schnelle Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen. Dadurch ist St. Andrä Wördern sowohl für Familien als auch für Berufspendler ein attraktiver Wohnort.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap