

## Traumhafte 4 Zimmer Gartenwohnung in St. Andrä-Wördern, Variante B



Symbolfoto

**Objektnummer: 4763**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	42,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	76,32 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

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



Symbolfoto



Symbolfoto





## VERKAUFSPLAN

3423 St. Andrä-Wördern  
Altgasse 16/B1

**Raumaufstellung [m<sup>2</sup>]:**  
 Bad 6,49  
 Vorraum 3,25  
 Wohnbereich 27,72  
 Zimmer 1 10,63  
 Zimmer 2 10,56  
 Zimmer 3 13,35  
**Wohnnutzfläche: 72,00 m<sup>2</sup>**

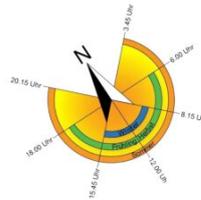
**Terrasse: 11,80 m<sup>2</sup>**  
**Stellplätze: 2 Stk.**  
**Keller: 2,63 m<sup>2</sup>**  
**Garten: 42,68 m<sup>2</sup>**



KG



EG







## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer Wohnung im 1. Stock mit einer Fläche von 52 m<sup>2</sup> erfüllt alle Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Mit zwei großzügigen, hellen Zimmern bietet sie

Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten sowie die großzügige Terrasse, die Ihnen eine private Oase im Freien bieten. Hier können Sie entspannte Sonnenstunden genießen.

Die durchdachte Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die moderne Walk-in-Dusche sorgt für ein erfrischendes Erlebnis am Morgen, während die Luftwärmepumpe eine nachhaltige und effiziente Heizlösung bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt der außenliegende Sonnenschutz, der Ihnen hilft, die Räume an heißen Sommertagen angenehm kühl zu halten.

Verkehrsanbindungen sind in dieser Lage ein großer Pluspunkt. Die Anbindung an Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und eine schnelle Anbindung an Wien. So können Sie die Vorzüge des ländlichen Lebensstils genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur in St. Andrä-Wördern ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Zwei Stellplätze (Kaufpreis je € 5.000,-) stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was Ihnen zusätzliche Flexibilität und Komfort bietet.

Diese Gartenwohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können. Der Kaufpreis von 359.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben suchen.

Der Verkauf erfolgt belagsfertig. Gerne erstellt Ihnen der Bauträger auch eine schlüsselfertige Variante nach ihren Wünschen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

### 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