

## **Moderne Wohnungen in zentraler Lage, Altgasse St. Andrä Wördern**



Symbolfoto

**Objektnummer: 4850**

**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>      | 64,57 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                      |
| <b>Bäder:</b>           | 1                      |
| <b>WC:</b>              | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                      |
| <b>Garten:</b>          | 53,56 m <sup>2</sup>   |
| <b>Keller:</b>          | 2,63 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 329.300,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 129,14 €               |
| <b>Sonstige Kosten:</b> | 68,44 €                |

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

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





# Top 16a/1 – EG



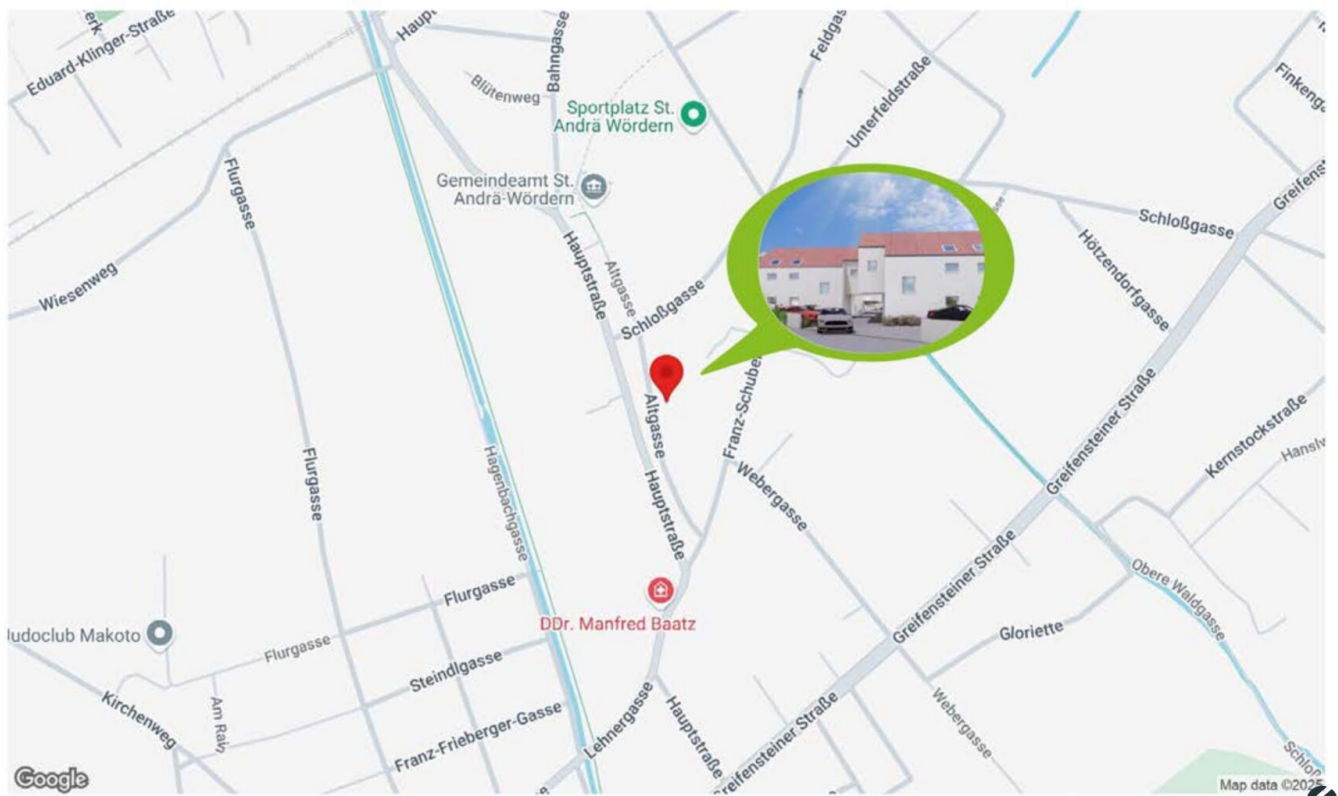
**Kaufpreis**  
**€ 349.300,-**

**Wohnfläche: 64,57 m<sup>2</sup>**  
**Terrasse: 12,00 m<sup>2</sup>**  
**Stellplätze: 1**  
**Keller: 2,63 m<sup>2</sup>**  
**Garten: 53,56 m<sup>2</sup>**









## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnhausanlage mit insgesamt 8 Wohnungen und zwei Doppelhäusern entsteht eingebettet in den Ortskern, in der Altgasse in St. Andrä Wördern. Sie besticht durch ihre durchdachte Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten, der modernen, energieeffizienten Bauweise und qualitativ hochwertigen Materialien und Ausstattungselemente. Diese machen die Wohnungen zu einem perfekten Zuhause für Singles, Paare, Senioren und auch als renditenstarkes Investment für Anleger. Der Baubeginn ist für den Sommer 2025 geplant. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Jede Wohnung bietet einen großzügigen, hellen Wohnbereich, der sich ideal für gemütliche Stunden oder geselliges Beisammensein eignet.

Vom Wohnzimmer aus gelangen sie direkt auf die private Terrasse, die in den Garten übergeht, – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnungen im Obergeschoß verfügen über eine überdachte Loggia.

Die Küche ist perfekt in den Wohnraum integriert. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Jede Wohnung verfügt über noch ein weiteres Zimmer, welches entweder als Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer seine Verwendung findet.

Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche, WC und modernen Sanitäranlagen ausgestattet. Ein Vorraum rundet das Raumprogramm ab.

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

### Projektbeschreibung

**Ausführung:** belagsfertig. Optional können sie diese Wohnung auch schlüsselfertig kaufen. Der Kaufpreis erhöht sich dann auf € 349.300,-

### Projektbeschreibung

**Heizung:** Für wohlig warmes Wohnraumklima sorgt eine Fußbodenheizung, welche von einer Wärmepumpe erzeugt wird.

**Kellerabteil:** Zu jeder Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.



**Stellplatz:** Ein Stellplatz vor dem Gebäude sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten.

**Zentrale Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in St. Andrä Wördern, nur wenige Minuten von allen wichtigen Annehmlichkeiten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar..

**Anlageobjekt:** Durch die vier Häuser mit jeweils zwei Wohnungen ist dieses Objekt auch ideal für Anleger, die in eine sichere und wertbeständige Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage garantiert eine hohe Nachfrage sowohl bei Mietern als auch bei zukünftigen Käufern.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes, komfortables Zuhause in einer gefragten Lage und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als lukratives Investment. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

#### **Finanzierungsbeispiel 1: Objekt Nr: 4710**

Rate: 1.256,66 €

Kreditbetrag: 304.500 €

Laufzeit: 35 Jahre

Zinssatz: 3,45% Sollzinssatz, fix 10 Jahre

3,79% Effektivzinssatz

Eigenkapital: 78.000 €

Zu zahlender Gesamtbetrag: 527.795 €

#### **Finanzierungsbeispiel 2:**

Rate: 860,25 €

Kreditbetrag: 244.000 €

Laufzeit: 50 Jahre

Zinssatz: 3,49% Sollzinssatz, fix 10 Jahre

3,89% Effektivzinssatz

Eigenkapital: 141.000 €

Zu zahlender Gesamtbetrag: 521.607 €

Es handelt sich hier um Finanzierungsbeispiele. Einen individuellen Finanzierungsvorschlag errechnet unser Finanzmakler Ing. Wolfgang Scheucher gerne auf Basis Ihrer Daten.

Bitte kontaktieren Sie ihn unter: Telefon: +43 676 884001970, Mobil: +43 676 88400 1970,  
[Wolfgang.Scheucher@dvag.at](mailto:Wolfgang.Scheucher@dvag.at)

## **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