

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in St.  
Andrä-Wördern – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 6301/209**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,45 €
<b>USt.:</b>	29,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern









**Mag. (FH) Norbert Riener**  
**Geschäftsführer**  
**Rierer Real Immobilien e.U.**  
**+43 680 406 33 20**

### **Ihr lokaler Partner für**

- Immobilienbewertung
- Kauf und Verkauf
- Miete und Vermietung

**Kostenlose Online-  
Immobilienbewertung unter**  
**[www.rienerreal.at](http://www.rienerreal.at)**



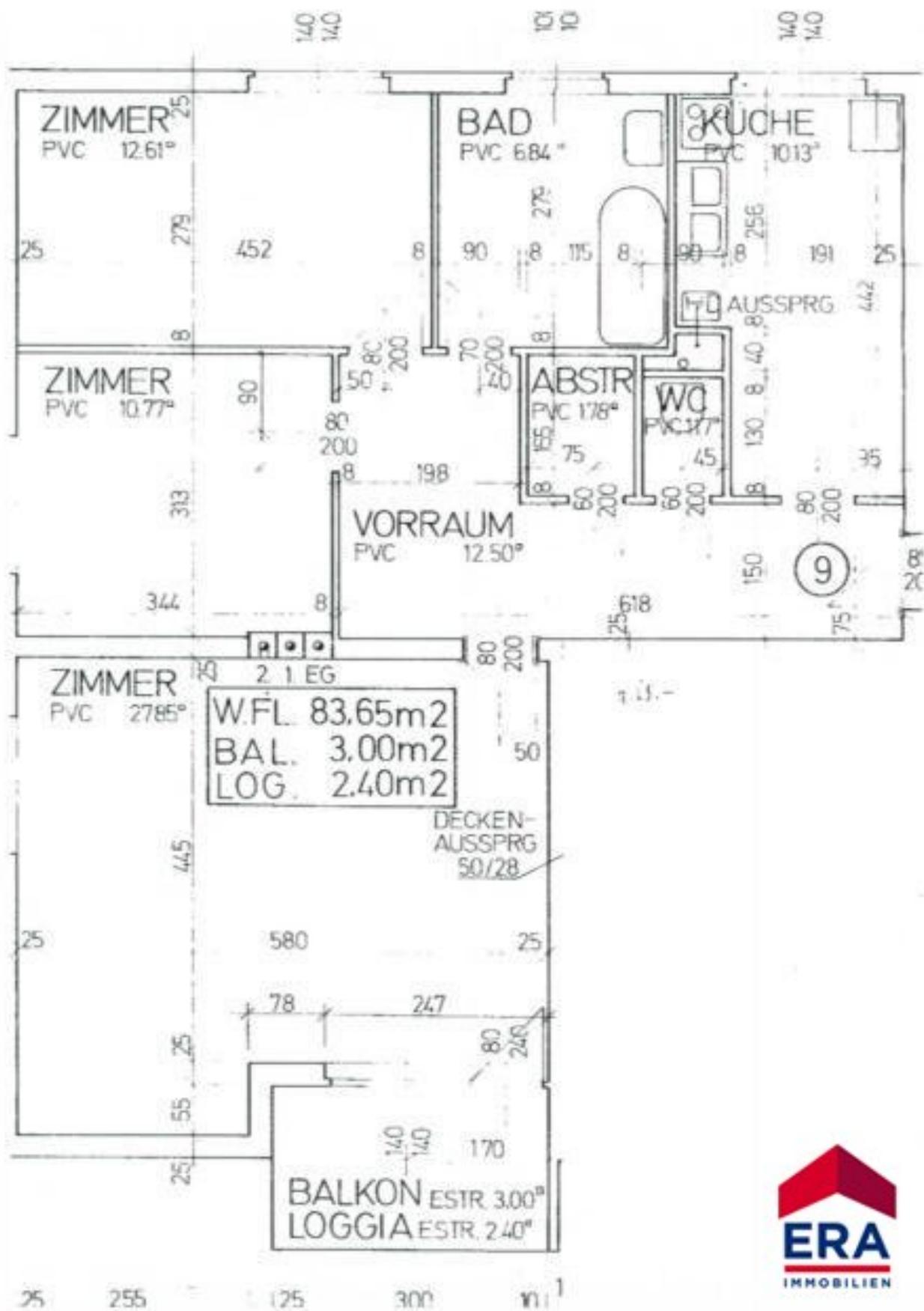
#### **Kostenlose Bewertung**

Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine professionelle Immobilienbewertung zu erhalten und die nächsten Schritte für Ihre Immobilienziele zu planen.

**Jetzt bewerten lassen**

**3423 St. Andrä-Wördern, Greifensteinerstraße 96 E-Mail: [office@rienerreal.at](mailto:office@rienerreal.at)**





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde St. Andrä-Wördern!

Diese einladende Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 84 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern ist sie ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die einfach nur mehr Platz zum Entfalten suchen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die gemütliche Loggia bzw. der Balkon, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einer Tasse Kaffee den Tag beginnen oder nach einem langen Arbeitstag entspannen können.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet. Sie lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre, während Rollläden in der ganzen Wohnung für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgen.

Die Immobilie ist mit einer Gasheizung ausgestattet, was für eine angenehme Wärme in den kühleren Monaten sorgt. Für Fahrradliebhaber steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung, der Ihnen das Abstellen und Lagern Ihrer Räder erleichtert.

Familien werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, die nur wenige Minuten entfernt sind. Hier haben Ihre Kinder die Möglichkeit, in einer sicheren und freundlichen Umgebung aufzuwachsen. Auch ein Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe und bietet den Kleinen einen Ort zum Spielen und Toben.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein – sowohl Bus als auch Bahnhof sind fußläufig erreichbar, was Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. So sind Sie nicht nur schnell im Herzen von Wien, sondern können auch die Vorteile der ländlichen Idylle genießen.

Mit einem Kaufpreis von 289.000,00 € bietet diese Wohnung nicht nur ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch die Chance, ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in St. Andrä-Wördern!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

**Die Bilder wurden teilweise mittels KI optimiert bzw. möbliert.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap