

## **südseitige Gartenwohnung – helles Wohnen auf einer Ebene**



Terrasse und Garten

**Objektnummer: 960/73359**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3423 St. Andrä-Wördern           |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,99 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 1,46 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 102,50 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 326.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

provisionsfrei für Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

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

T +43 (0)5 0100 - 26246

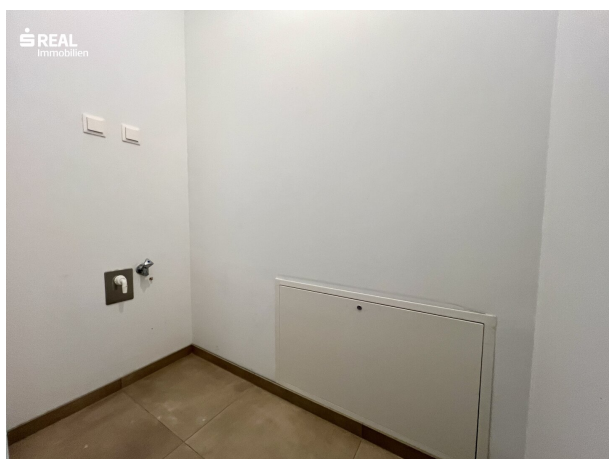


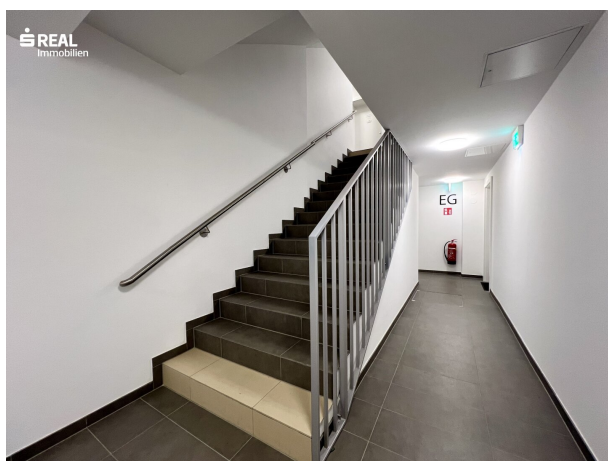










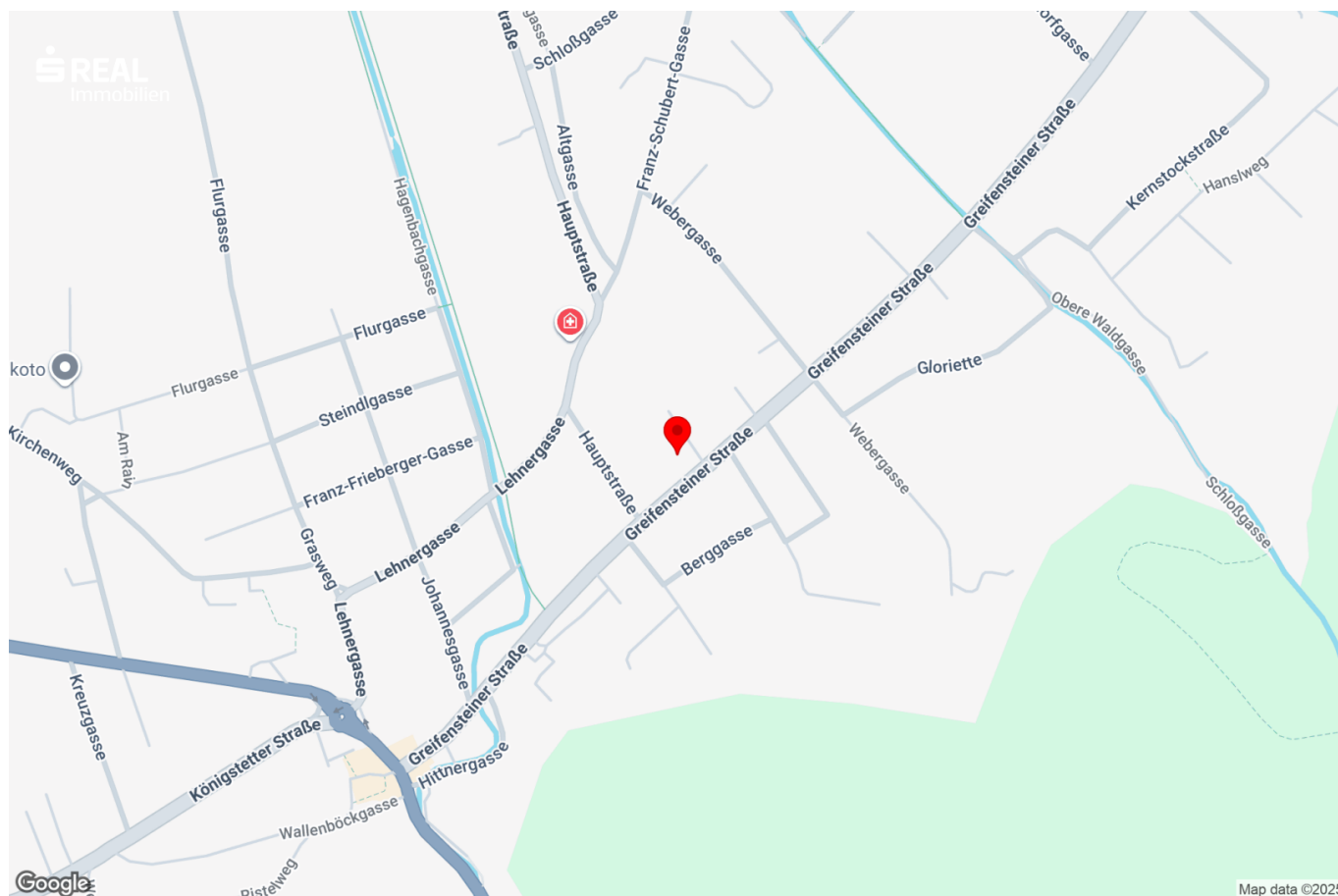












## Objektbeschreibung

### Neubau-Highlight: Premium-Wohnen in St. Andrä-Wördern

In **zentraler Lage** von St. Andrä-Wördern gelangt eine hochwertige **3 Zimmer-Gartenwohnung** in moderner Massivbauweise zum Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch eine **großzügige Südterrasse inkl. Garten**, eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine **erstklassige Ausstattung** sowie vielfältige **Gestaltungsmöglichkeiten**. Die Einheit ist **ab sofort bezugsbereit**.

#### Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- **Badezimmer** mit Badewanne und Handwaschbecken
- **separates WC**
- **Abstellraum** inkl. Waschmaschinenanschluss
- großzügiger **Wohn-/Essbereich** mit Anschlüssen für eine offene Wohnküche sowie direktem Ausgang in den **Garten** und auf die helle **Südterrasse**
- **2 Zimmer**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

Zusätzlich stehen **KFZ-Stellplätze im Eigentum** (teilweise überdacht) zur Verfügung. Ein **Personenlift**, **Kellerabteile** sowie **Fahrrad- und Kinderwagenräume** runden das Angebot ab.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135660?accessKey=6990>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).



## Ausstattung & Technik & Highlights

- **Massivbauweise:** 25 cm Hohlblockmauerwerk + 16 cm Wärmedämmung
- hochwertige **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3fach Verglasung, einbruchshemmender Ausführung und Rollläden
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**, individuelle Verbrauchsabrechnung
- **provisionsfrei** – keine Maklergebühr
- **rechtssichere Abwicklung** gemäß Bauträgervertragsgesetz

## Betriebskosten (vorläufig, exkl. USt.):

- ca. € 2,50 / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche / Monat
- ca. € 0,90 / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche / Monat Rücklage

## Lage & Infrastruktur:

St. Andrä-Wördern zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen** im nördlichen Nahbereich Wiens – eine perfekte Symbiose aus **Natur**, hoher **Lebensqualität** und **idealer Anbindung**.

- **Wienerwald** mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen direkt vor der Haustür
- **Donau** mit Jachthafen, Wasserskischule und Badeteich „**Ruine Greifenstein**“ in unmittelbarer Nähe

- **Bahnhof** fußläufig erreichbar – Wien in ca. **25 Minuten** mit Bahn oder PKW
- **Klosterneuburg** und **Tulln** mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten in **10–15 Minuten** erreichbar

Ihr Investment in Lebensqualität:

Dieses Neubauprojekt verbindet **moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und hohe Lebensqualität**, eine zukunftssichere Investition in Wohnen im Grünen, nur wenige Minuten von der Donaumetropole Wien entfernt.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Neubauprojekts und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **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.