

## familienfreundliche 4 Zimmer mit idealer Raumaufteilung



Balkon 1

**Objektnummer: 960/74736**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,55 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	368.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei für Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner



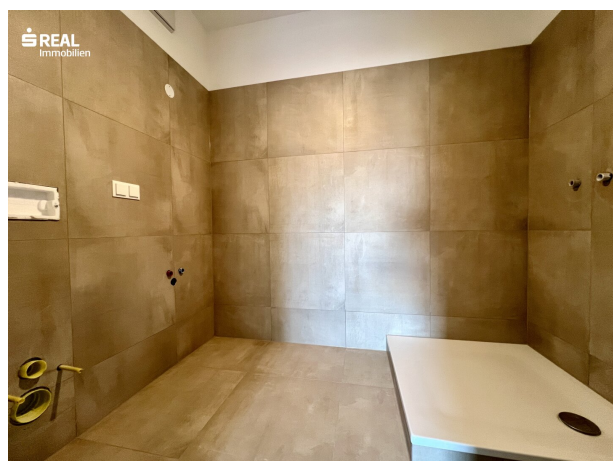
### Jasmin Rotter

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

T +43 (0) 50100 - 26335  
H +43 664 8347649









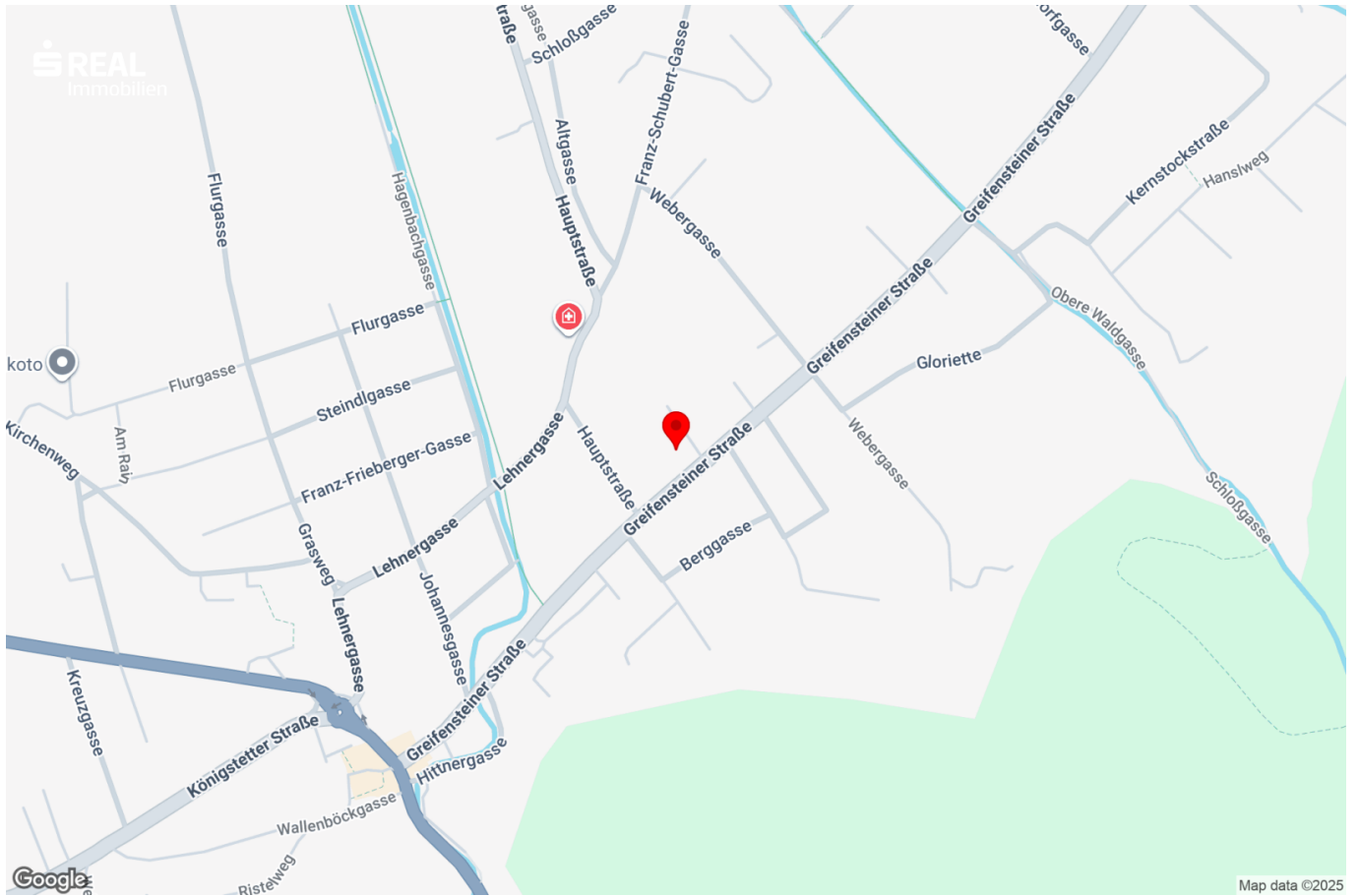












## Objektbeschreibung

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

In **zentraler Lage** von St. Andrä-Wördern gelangt eine hochwertige **4 Zimmer-Eigentumswohnung** in moderner Massivbauweise zum Verkauf.

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

#### Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- **zwei Badezimmer** – eines mit **Badewanne** und Handwaschbecken, das zweite mit **Dusche**, Handwaschbecken und Toilette
- **ein separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken
- **Abstellraum** inkl. Waschmaschinenanschluss
- weitläufiger, heller **Wohn-/Essbereich** mit Anschlüssen für eine offene Küche sowie direktem Ausgang auf die westseitig ausgerichtete **Terrasse**
- **3 Zimmer**, ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder begehrter Kleiderschrank

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/3135658?accessKey=6982>

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.