

## 10 neue EIGENTUMSWOHNUNGEN zu KAUFEN



**Objektnummer: 960/62361**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	74,82 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	3,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	367.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Beil**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26342  
H +43 664 8181681











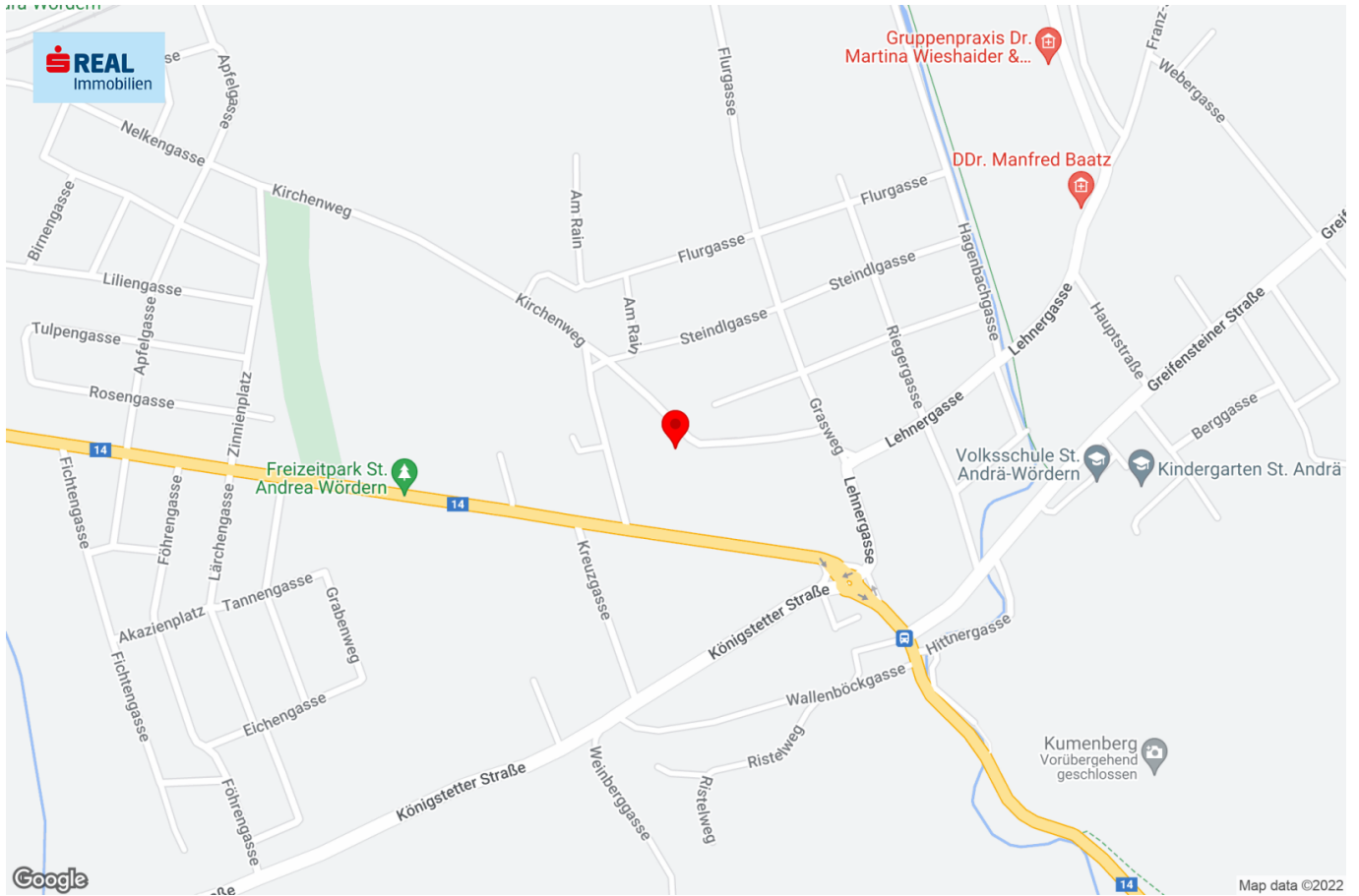


elektr. Rollläden:  
Wohnküche  
Zimmer1  
Zimmer2

Wohnfläche 74,82 m<sup>2</sup>  
Balkon 12,37 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2,68 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Option







## Objektbeschreibung

**Das neue Wohnhausprojekt in NIEDRIGENERGIEBAUWEISE – SCHLÜSSELFERTIG – Beheizung mit LUFTWÄRMEPUMPE wird in anspruchsvoller, absoluter RUHELAGE in MASSIVBAUWEISE errichtet!**

Es entstehen insgesamt **10 hochwertige** „frei finanzierte Eigentumswohnungen“ – **alle mit Gärten oder Terrassen, Balkone:**

- EG: 2 Gartenwohnungen (eine 2 Zimmer bzw. 3 oder 4 Zimmerwohnung)
- 1.OG: 2 Dreizimmer-, 1 Zweizimmer-, 1 Vierzimmerwohnung
- DG: 2 Zweizimmer, 2 Dreizimmerwohnungen

Weiters stehen **15 PKW Stellplätze** - komplett bzw. teilweise überdacht - zum Kauf zur Verfügung, weiters existieren **LIFT, Keller/Lagerräume, überdachter Fahrradabstellplatz, sowie Kinderwagenraum.**

**Alle Wohnungen sind süd/west- gartenseitig orientiert** somit absolut **RUHIG UND HELL** gelegen!

**Das Wohnbauprojekt ist größtenteils fertiggestellt - die bereits verkauften Wohnungen werden laufend den Eigentümern übergeben!**

Bei den noch freien/zu kaufenden Wohnungen ist ist noch Flexibilität bei individuellen Sonderwünsche im Innenbereich gegeben – **ebenso bei Materialgestaltung – die Fliesen- und Parkettauswahl „liegt noch in Ihren Händen“.**

**HARD FACTS – technische Daten:**

- **FIXPREISGARANTIE!!!**
- **PROVISIONSFREI – KEINE Maklergebühr!!!**
- Abwicklung **nach Bauträgervertragsgesetz**, Baubewilligung liegt vor

- Langjährige und positive Zusammenarbeit mit von s REAL/ERSTE Bank geprüften, seriösen, kundenorientierten Bauträger
- **Treuhändische Gesamtabwicklung über renommierten Treuhänder/Rechtsanwalt**
- **MASSIVBAUWEISE** > Hohlblockmauerwerk 25 cm + Wärmedämmung 16 cm EPS F (hochdämmend), Reibputz
- Kunststoff-Alufenster Dreh/Kippausführung – **3 Scheiben Wärmeschutzverglasung**, einbruchshemmende Ausführung, **alle Fenster mit elektrischen Rollläden**
- **Fußbodenheizung/Warmwasserversorgung mittels kostengünstiger LUFTWÄREMPUMPE**; Regelung über Thermostat > individuelle Wärmeabrechnung nach Verbrauch
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Innenbereich, Sonderwünsche gerne möglich.

#### **Geschätzte Betriebskosten:**

- mtl. vorläufiges Akonto: € 2,50/m<sup>2</sup> WNFL – pro Monat exkl. USt.
- € 0,90/m<sup>2</sup> WNFL – pro Monat gesetzl. Rücklage

#### **LAGE/STANDORT:**

St. Andrä Wördern ist ein stark nachgefragter Ort im nördlichen Nahbereich von Wien. Die wesentliche Infrastruktur „ist vor der Türe“ gegeben, wobei sich dieser feine Ort durch seine „hohe Lebensqualität“ auszeichnet. Der erholsame und weitläufige Wienerwald ist besonders

bei „Biker, Wanderer oder Spaziergänger“ äußerst beliebt, der exklusive Jachthafen/Wasserskischule direkt an der Donau, sowie der idyllische Badeteich „Ruine Greifenstein“ lässt Urlaubsstimmung fühlen.

**Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar > Wien Stadtgrenze - mittels PKW über Kritzendorf/Klosterneuburg ist in rd. 20-25 Minuten erreichbar**, das elitäre Klosterneuburg die schöne Blumenstadt **Tulln** mit tollen Einkaufsmöglichkeiten (charmanter Hauptplatz – Einkaufscenter Rosenarcade Tulln/über 50 Shops) und einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen (Donaubühne) und feinsten Kulinarik sind **in rd. 10-15 Minuten mittels PKW erreichbar**.

**INVESTIEREN Sie in eine nachhaltige IMMOBILIE mit immenser LEBENSQUALITÄT im Nahbereich der Donaumetropole WIEN!!!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

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.