

## **12 neue EIGENTUMSWOHNUNGEN zu KAUFEN**



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/67565**  
**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>Wohnfläche:</b>	46,52 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	231.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Beil

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

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

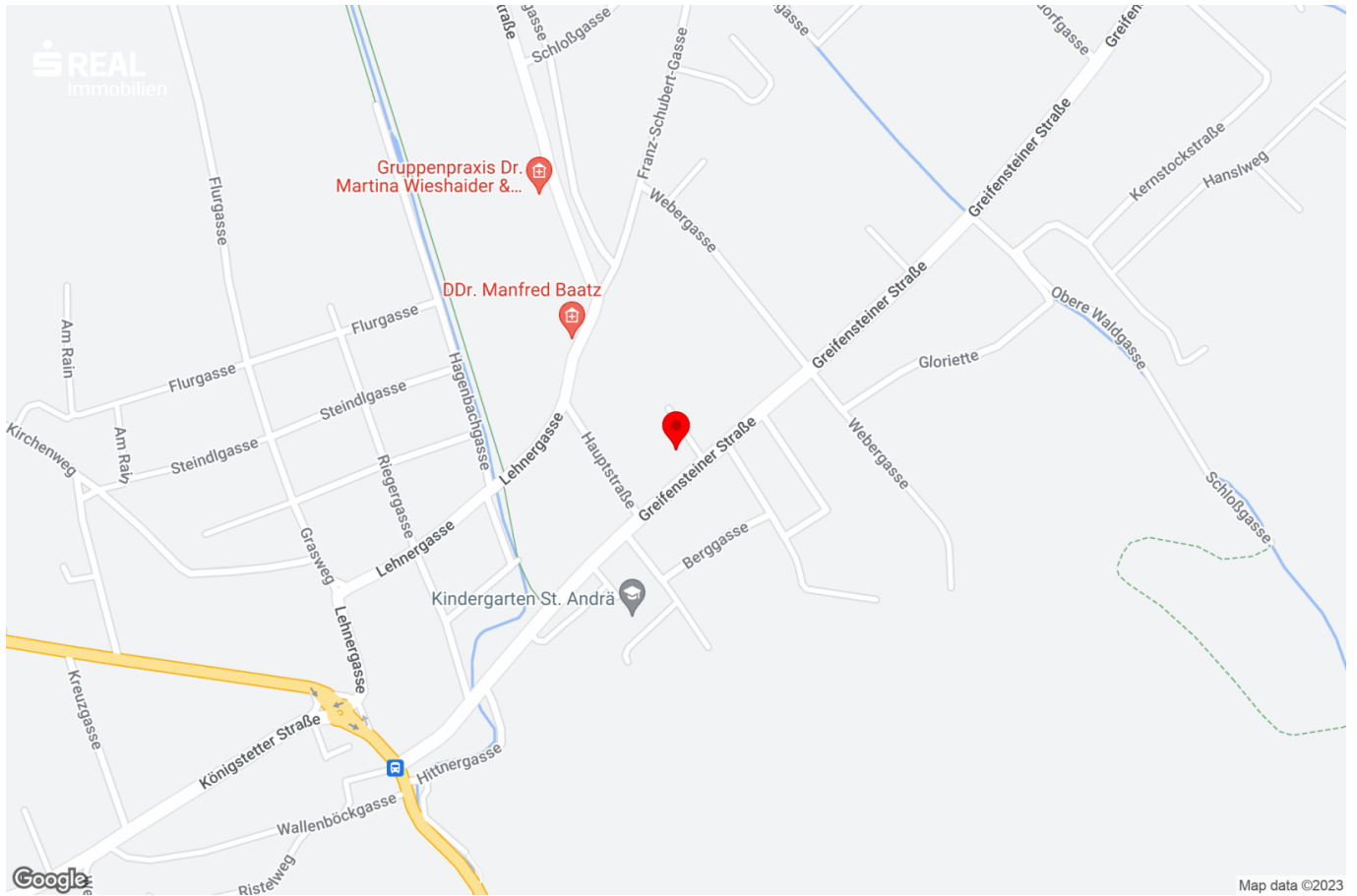














## Objektbeschreibung

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

### ***FIXPREISGARANTIE!***

Es entstehen insgesamt **12 hochwertige** „frei finanzierte Eigentumswohnungen“ – **alle mit Gärten oder Terrassen/Balkonen:**

- EG: 3 Gartenwohnungen (eine 2 Zimmer-, eine 3 Zimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern - oder Variante B mit 3 Zimmern**)
- 1.OG: 3 Zweizimmer-, 1 Dreizimmer-, bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern oder Variante B als Dreizimmerwohnung**
- 2. OG/DG: 2 Dreizimmer-, 1 Vierzimmerwohnung bzw. **eine Wohnung als Variante A mit 4 Zimmern oder Variante B mit 3 Zimmern**

Weiters stehen **18 PKW Stellplätze im Eigentum/Grundbuch** - komplett bzw. teilweise überdacht - zum Kauf zur Verfügung, weiters stehen **LIFT Keller/Lagerräume, Fahrradabstellplatz, sowie „Allgemeingarten“ + Kinderspielplatz, Kinderwagenraum/Fahrradraum zur Verfügung!**

Alle Wohnungen weisen Balkone oder Terrassen auf – **bei 3 Wohnungen kann der Käufer die Zimmeranzahl (3 oder 4) noch selbst aussuchen/bestimmen > zum gleichen Preis!!!**

Der Abbruch/Baubeginn erfolgt im März 23 – **voraussichtliche FERTIGSTELLUNG und Übergabe der Wohnungen im März 2024.**

Somit ist noch **große Flexibilität bei individuellen Sonderwünschen** im Innenbereich gegeben – ebenso bei Materialgestaltung – hochwertig Fliesen- und Parkettauswahl „liegt in Ihren Händen“.

**HARD FACTS – technische Daten:**

- **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 16cm EPS F (hochdämmend), Reibputz
- Kunststoff-Alufenster Dreh/Kippausführung – **3 Scheiben Wärmeschutzverglasung**, einbruchshemmende Ausführung, **Fenster mit mechanischen Rollläden**
- **Fußbodenheizung/Warmwasserversorgung mittels kostengünstiger LUFTWÄREMPUMPE**; Regelung über Thermostat > individuelle Wärmeabrechnung nach Verbrauch
- **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Innenbereich, Sonderwünsche gerne möglich (15 verschiedene moderne, große Fliesen, 4 verschiedene Parkettmuster/2 x schleifbar zur Auswahl!)**

**Geschätzte Betriebskosten:**

- mtl. vorläufiges A-Konto: € 2,50/m<sup>2</sup> WNFL – pro Monat exkl. USt.

- € 0,90/m<sup>2</sup> WNFL – pro M. 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 ist **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 <7.000m  
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.