12 neue EIGENTUMSWOHNUNGEN zu KAUFEN

Objektnummer: 960/67561

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	76,55 m²
Lagerfläche:	1,50 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	379.700,00 €

Provisionsangabe:

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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

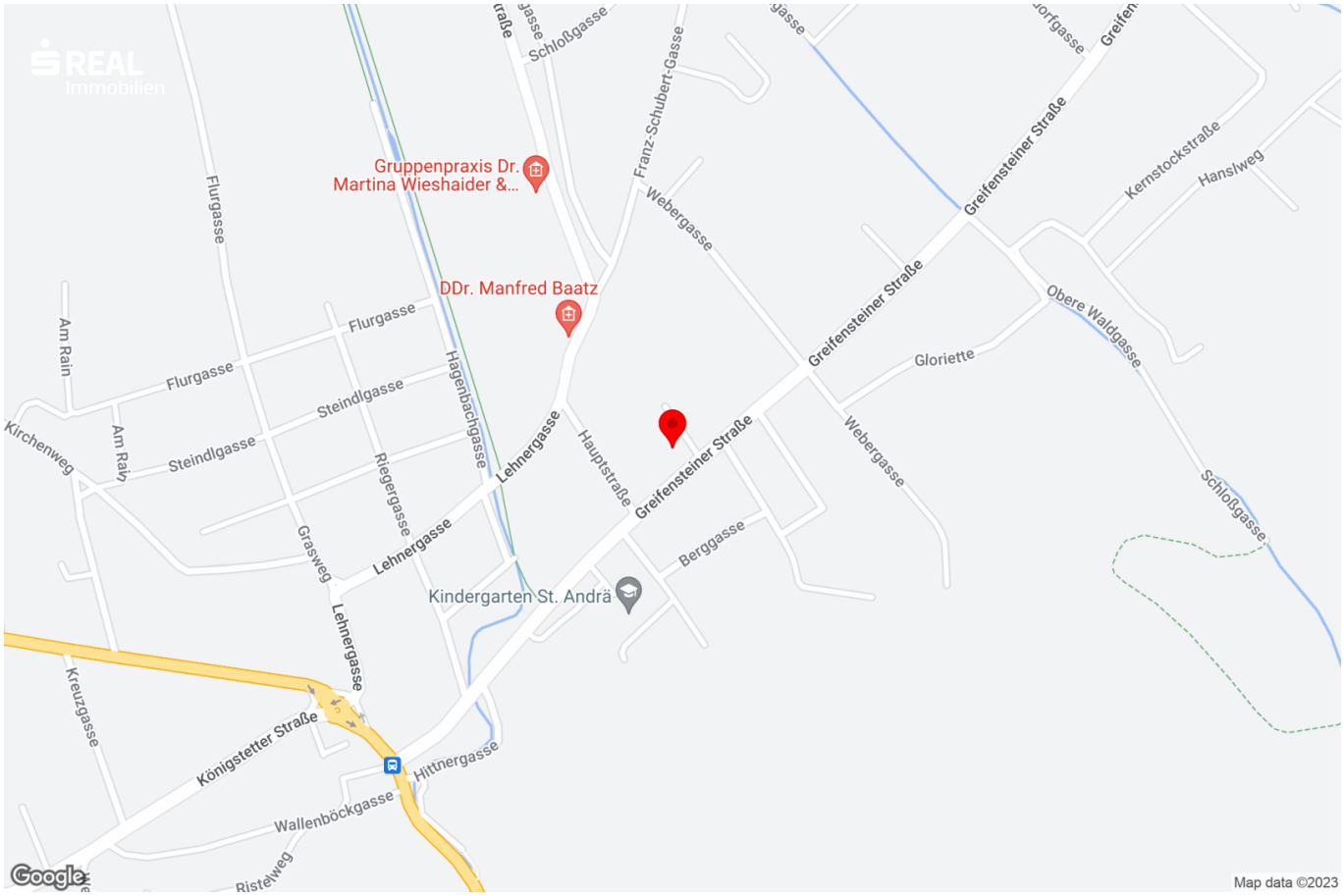
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
FORTE
FORTE

Zimmer 3
Parkett
10,31 m²
Zimmer 2
Parkett
11,27 m²
VR
Parkett
1,51 m²
Bad 1
Fliesen
4,52 m²
AR
Fliesen
1,65 m²
Wohnküche
Parkett
26,13 m²
Vorraum
Fliesen
3,77 m²
04
Balkon
Fliesen
14,16 m²
Zimmer 1
Parkett
12,11 m²
Bad 2
Fliesen
3,76 m²
WC
Fliesen
1,52 m²


REAL
Immobilien
Gruppenpraxis Dr.
Martina Wieshaider &...
DDr. Manfred Baatz
Kindergarten St. Andrä
Schloßgasse
Franz-Schubert-Gasse
Webergasse
Flurgasse
Am Rain
Steindlgasse
Hagenbachgasse
Lehnergasse
Hauptstraße
Greifensteiner Straße
Gloriette
Obere Waldgasse
Kernstockstraße
Hanslweg
Berggasse
Grasweg
Riegergasse
Kirchenweg
Kreuzgasse
Königstetter Straße
Hittnergasse
Wallenböckgasse
Ristelweg
Google
Map data ©2023

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 bwz. 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/m2 WNFL – pro Monat exkl. USt.

- € 0,90/m2 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 feinster 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.