

## **Renovierungsbedürftiges Traumhaus mit Garten in St. Andrä Wördern Nähe Klosterneuburg und Tulln!**



**Objektnummer: 3764**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 186,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

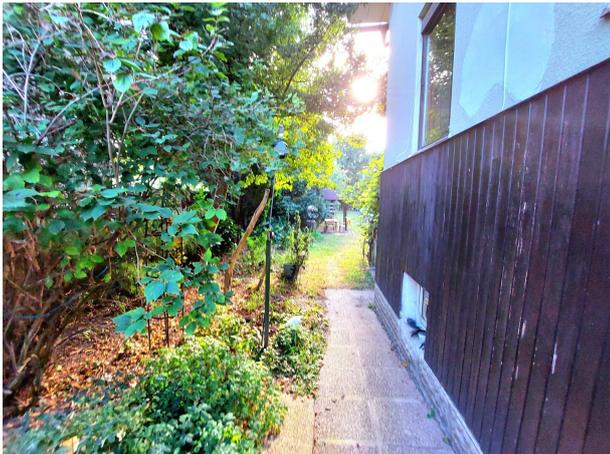
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 660 1993443











## Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen St. Andrä-Wördern in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Sie sofort in ihren Bann ziehen wird. Das Haus in der ruhigen und grünen Umgebung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Zum Verkauf steht ein Haus mit ausreichend Platz und toller Lage. Das Haus ist unterkellert und hat einen schönen Garten mit Swimmingpool. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

### ***Erdgeschoß:***

- **Vorraum** mit Stiege ins OG mit ca. 9,12m<sup>2</sup>
- **Bauernstube** mit ca. 10m<sup>2</sup>
- Sehr **großzügiges Wohnzimmer** mit ca. 43,47m<sup>2</sup>
- **Wintergarten** mit ca. 24,7m<sup>2</sup> und Ausgang zum Garten
- **Küche** mit ca. 11m<sup>2</sup>
- **Toilette**

### ***Obergeschoß:***

- **Zimmer1**
- **Zimmer2**
- **Badezimmer** mit Dusche und Badewanne sowie Waschbecken mit ca. xx m<sup>2</sup>
- **Toilette**

- **Kabinett**

Der ca. 103m<sup>2</sup> große Keller hat mehrere Räume, die sich als Lagerräume und als Werkstatt gut anbieten. Im Keller gibt es einen direkten Ausgang zum Garten.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung. Im wunderschönen Garten gibt es ein Swimmingpool, welches vor einigen Jahren neu foliert wurde sowie eine Gartenhütte zur Einstellung von Gartengeräten sowie ein überdachtes "Salettl".

Eine Garage bietet die Möglichkeit ein Fahrzeug unterzustellen.

Zu den **Highlights** des Hauses zählen:

- **Ruhelage** in einer Gemeinde mit guter Infrastruktur
- **Nur ca. 15 Autominuten zu den nahen Einkaufsstädten Tulln und Klosterneuburg**
- **wunderschöne Umgebung und Natur** vor der Haustüre
- **Nähe Bahnhof St. Andrä-Wördern** mit Anschluss nach Wien

Das Haus ist renovierungsbedürftig und steht auf einem großzügigen Grundstück womit es Ihnen viel Raum und Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, denn sowohl die nächste Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Damit sind Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können auch ohne Auto problemlos alle Ziele erreichen.

Für Familien ist diese Immobilie ebenfalls ideal gelegen. In der Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten, sodass Sie sich um die Gesundheit und Bildung Ihrer Kinder keine Sorgen machen müssen. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Bäckerei sind schnell zu erreichen und erleichtern den Alltag.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses einzigartige Haus in St. Andrä-Wördern. Nutzen Sie die Chance, ein Haus nach

Ihren Wünschen zu gestalten und ein Leben in einer ruhigen und idyllischen Umgebung zu führen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung dieser Immobilie!**

**Kaufpreis: 549.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren

Kontakt Daten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap