

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in St.  
Andrä-Wördern, Niederösterreich - perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 6301/182**

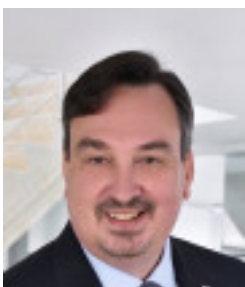
**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,45 €
<b>USt.:</b>	28,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



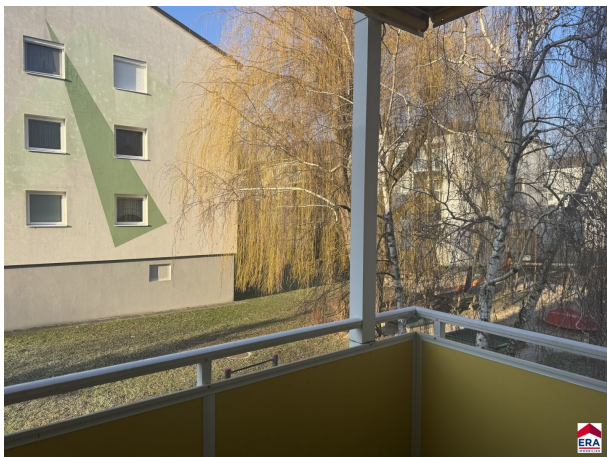
**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern



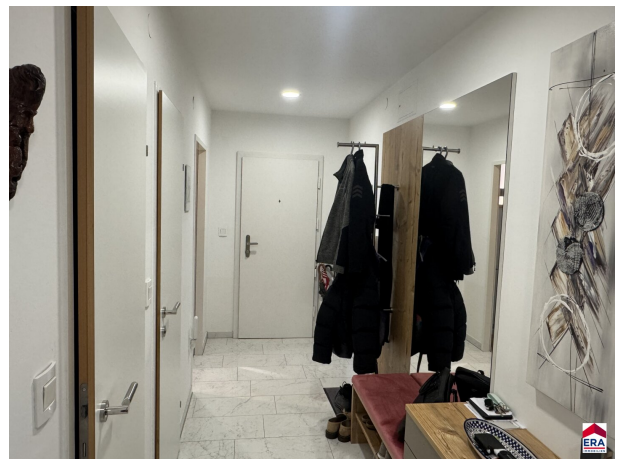


















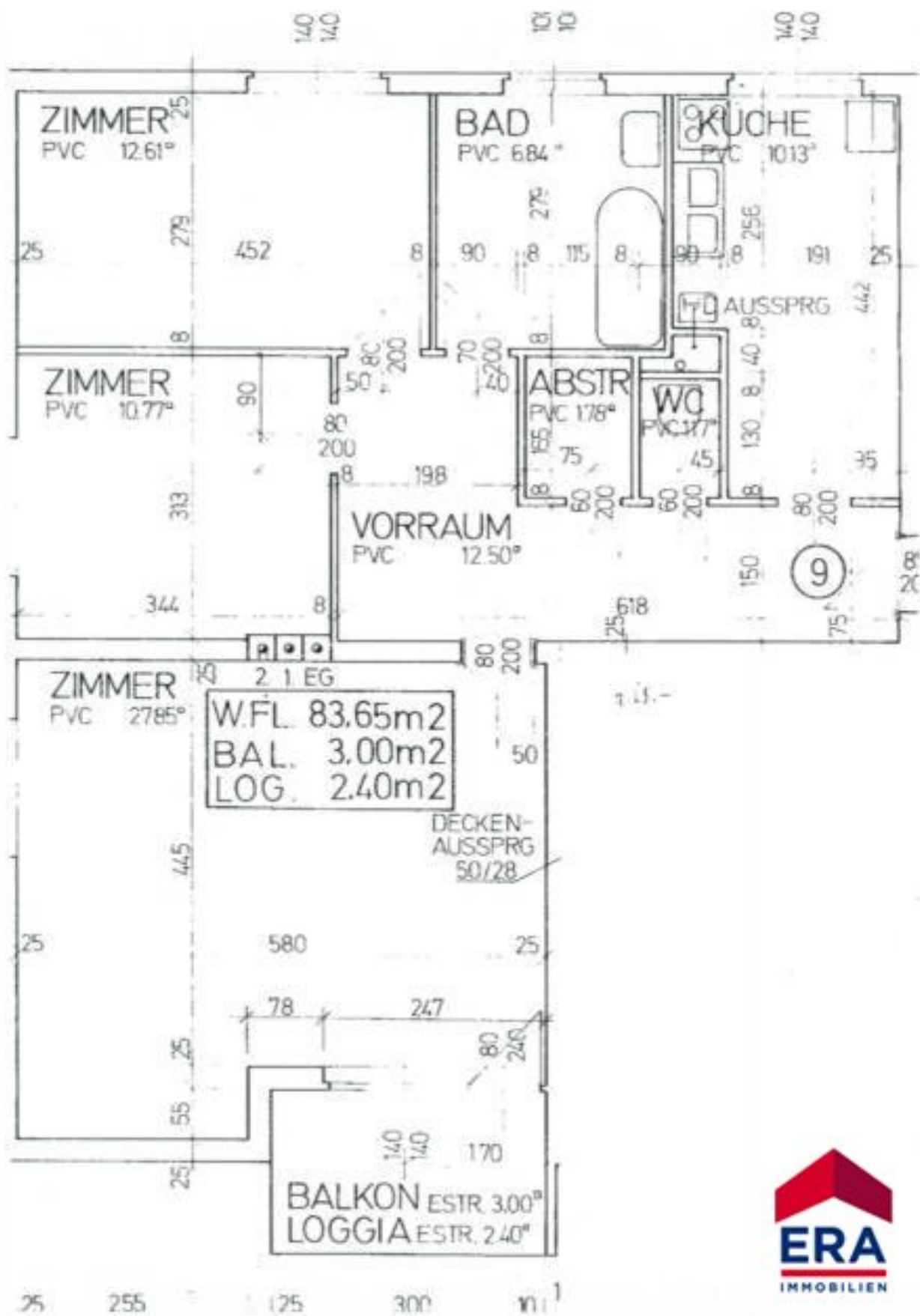














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in St. Andrä-Wördern, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine wunderschöne Wohnung mit 84m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern, die keine Wünsche offen lässt. Lassen Sie sich von uns auf eine Reise durch diese einzigartige Immobilie mitnehmen.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich vom großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer begeistern. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen oder entspannt Ihre Lieblingsserie schauen. Die angrenzende Loggia lädt dazu ein, an warmen Sommerabenden den Sonnenuntergang zu genießen oder einfach nur die frische Luft zu schnappen. Der perfekte Ort, um den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Die moderne Einbauküche wird alle Hobbyköche begeistern. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke zaubern und Ihre Gäste mit Leichtigkeit beeindrucken. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem wahren Vergnügen.

Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Dusche ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen und neue Energie tanken können. Auch die restliche Ausstattung des Badezimmers lässt keine Wünsche offen.

Die gesamte Anlage wurde 2013 mit einer Wärmeschutz-Fassade thermisch saniert und die Fenster erneuert. Die Rollläden an den Fenstern und die Sicherheits-Eingangstüre sorgen für zusätzliche Sicherheit. Die Wohnung wird teilmöbliert abgegeben, d.h. die Möbel in der Küche, dem Bad, der Garderobe und vom Büro verbleiben in der Wohnung.

Für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ein wahres Paradies. Der angrenzende Kinderspielplatz bietet Ihren Kleinen die Möglichkeit, sich auszutoben und neue Freundschaften zu schließen. Sie als Eltern können sich entspannt zurücklehnen und wissen Ihre Kinder in guten Händen.

Die Verkehrsanbindung der Wohnung ist ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Somit sind Sie schnell und bequem in der nahegelegenen Stadt und können auch beruflich flexibel agieren.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, die Ihren Kindern eine optimale Bildung ermöglichen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants befinden sich in der Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Sie als neuen Eigentümer begrüßen zu dürfen. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in St. Andrä-Wördern!



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap