

## **SEHR RUHIGE WOHNUNG MIT GROSSER LOGGIA/BALKON**



**Objektnummer: 19114**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Wohnfläche:</b>	73,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,66 €
<b>USt.:</b>	17,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Engelhardt**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

T +43 664 2019999



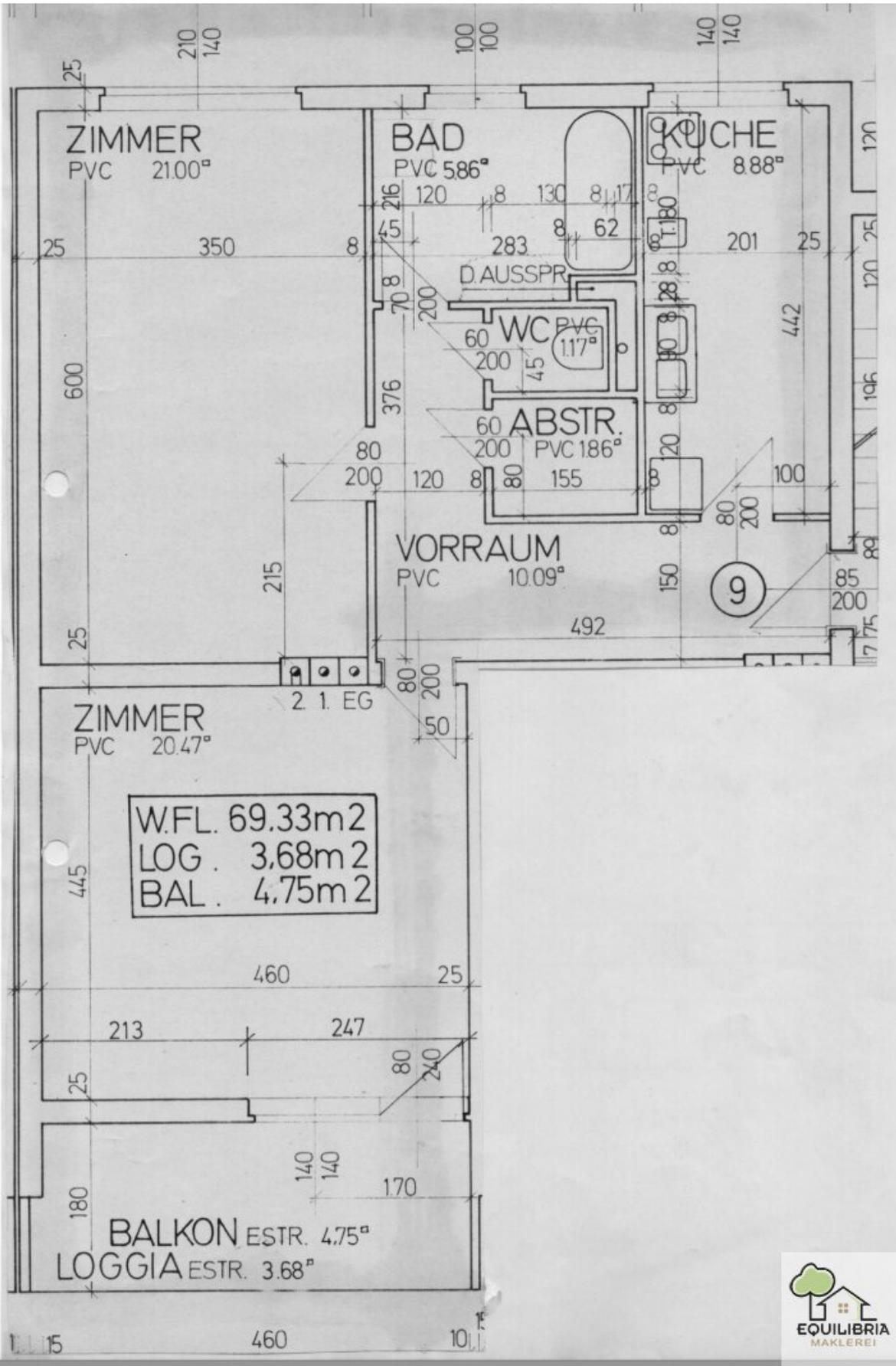












## Objektbeschreibung

St. Andrä-Wördern hat sich im letzten Jahrzehnt zu einer sehr nachgefragten Wohngend entwickelt, da hier Natur mit einer guten öffentlichen Anbindung an Wien (S-Bahn) ideal kombiniert sind. Wenn man sich die angebotenen Liegenschaften im Detail ansieht, gibt es ein gutes Angebot an Neubauwohnung, die jedoch meist an einer stärker befahrenen Verkehrsachse liegen. Wenn Sie eher die Ruhe suchen, sind Sie hier richtig aufgehoben!

Die Wohnung befindet sich in der Gemeinde St. Andrä-Wördern, die im Bezirk Tulln in Niederösterreich liegt. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, jedoch in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einrichtungen wie einer Schule, einem Kindergarten, einer Postfiliale sowie einer Bushaltestelle und dem örtlichen Bahnhof. Der Bahnhof ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt! Die umliegende Landschaft und Donau Nähe ist geprägt von grünen Feldern, der Au und bietet somit eine schöne Umgebung für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift und auf einer Fläche von 73.01m<sup>2</sup> (davon 3,68 m<sup>2</sup> südwest Loggia) verteilen sich zwei helle und gemütliche Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben ist die Loggia wo Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie hier Ihre Tasse Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein nach einem Arbeitstag, was will man mehr?

Das Gebäude wurde bereits thermisch saniert und die in den Betriebskosten genannten 52,93€ sind monatlich zu begleichen. D.h. man hat einen sehr niedrigen Heizwärmebedarf, also Neubau-Niveau und eine enorme Entlastung für das Heizbudget.

### **INTERESSE?**

Um Ihnen die erforderlichen Konsumentenschutzbestimmungen vorweg senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

**Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Claudia Engelhardt unter [claudia.engelhardt@equilibria.at](mailto:claudia.engelhardt@equilibria.at), oder unter 0664 2019999 zur Verfügung.**

### **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