

# Großes Haus mit Indoorpool in St. Andrä-Wördern zum Kauf!



**Objektnummer: 905**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	306,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







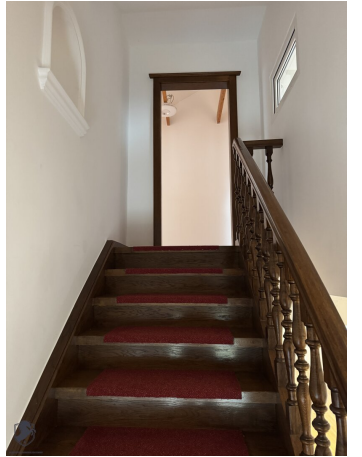




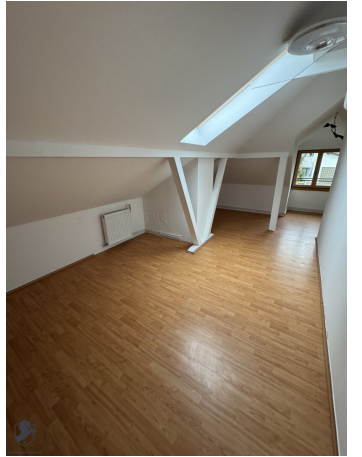




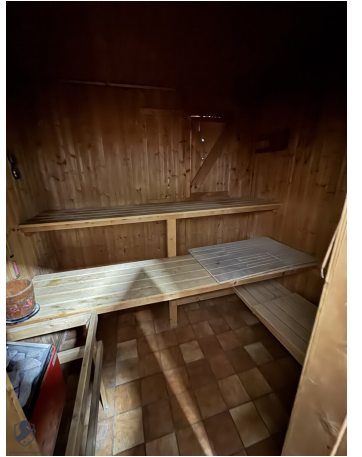












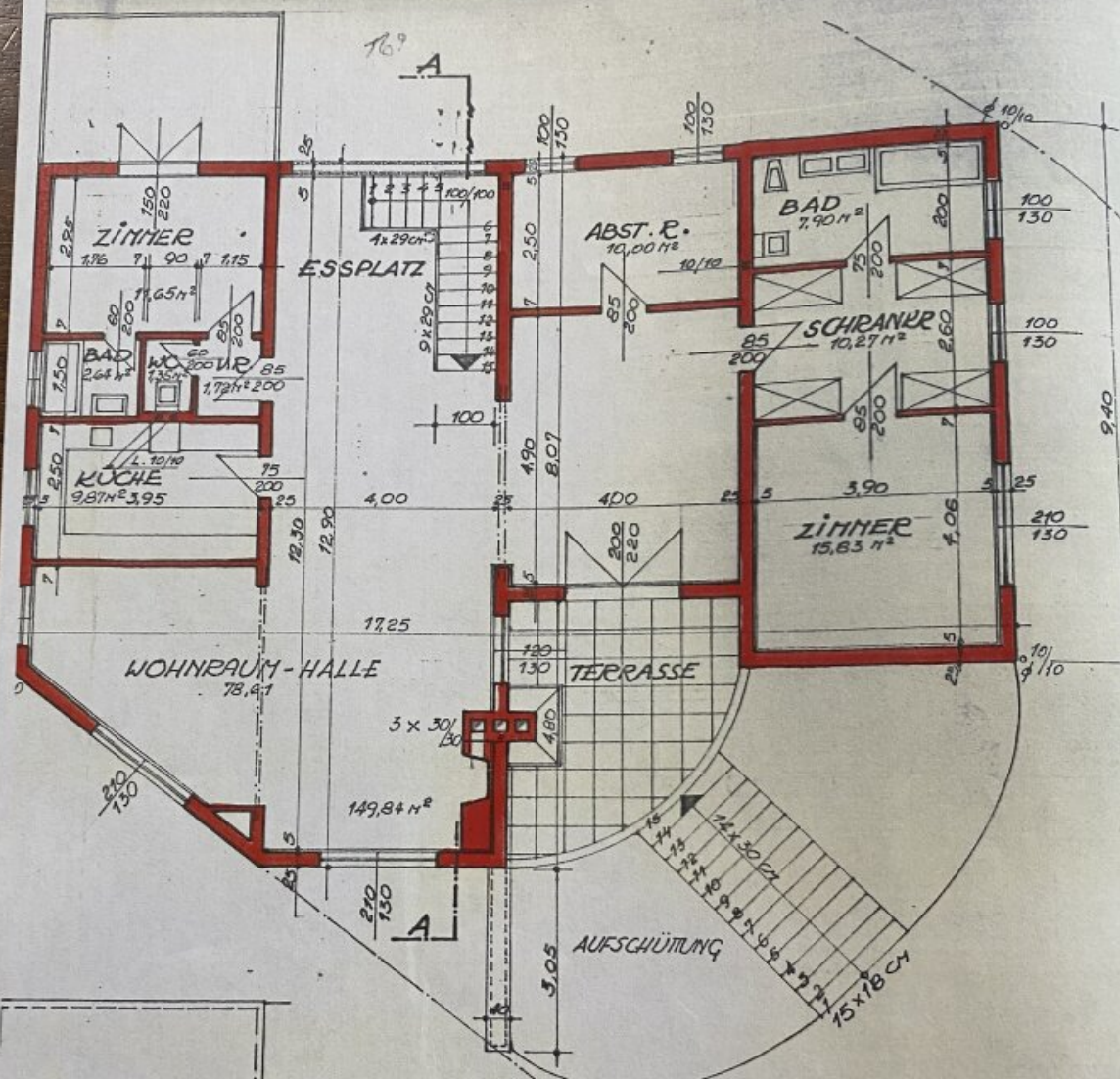




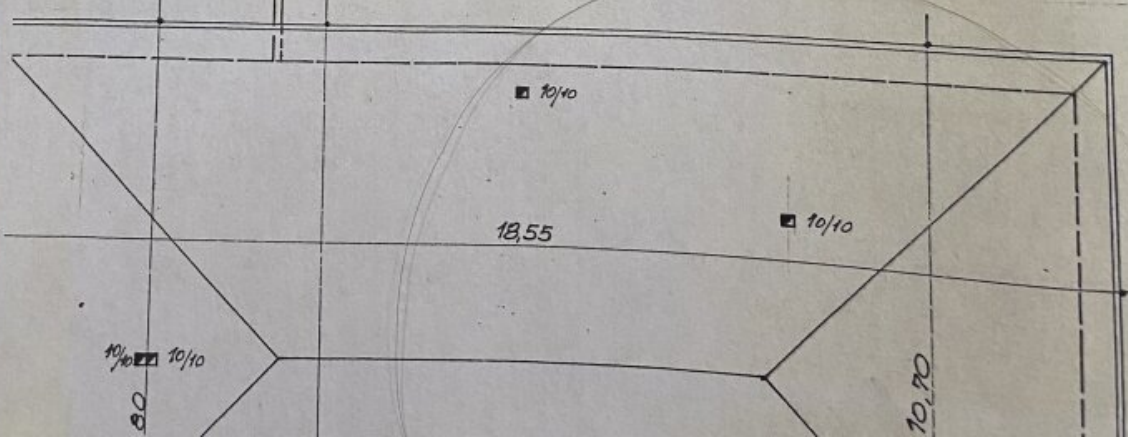


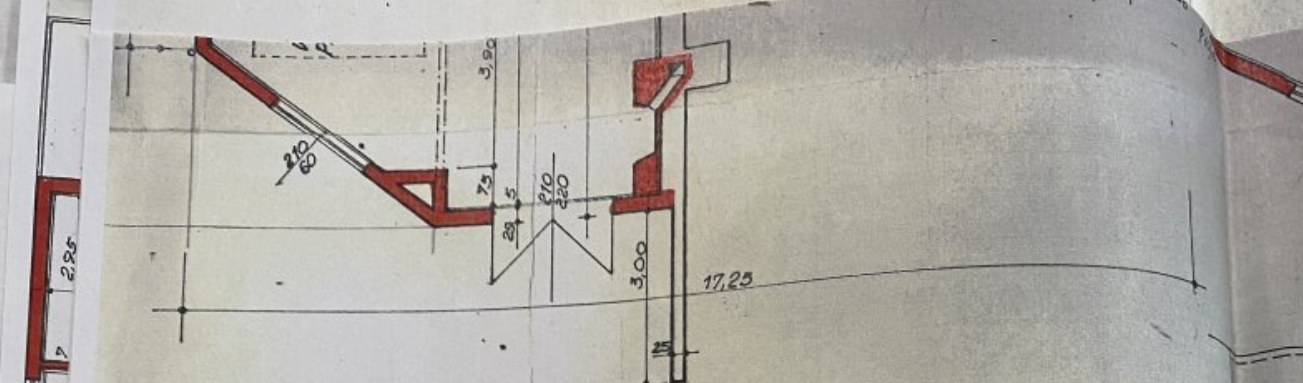




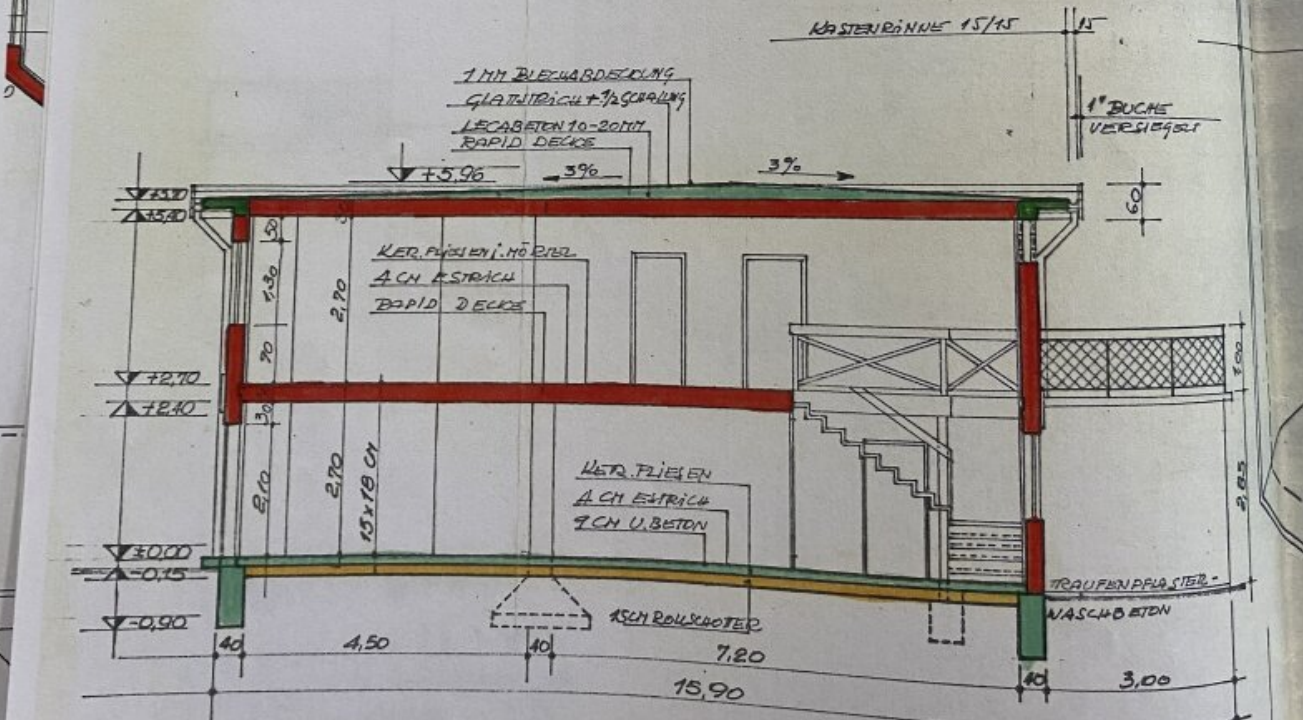


GRUNDEISS OBERGESCHOSS.



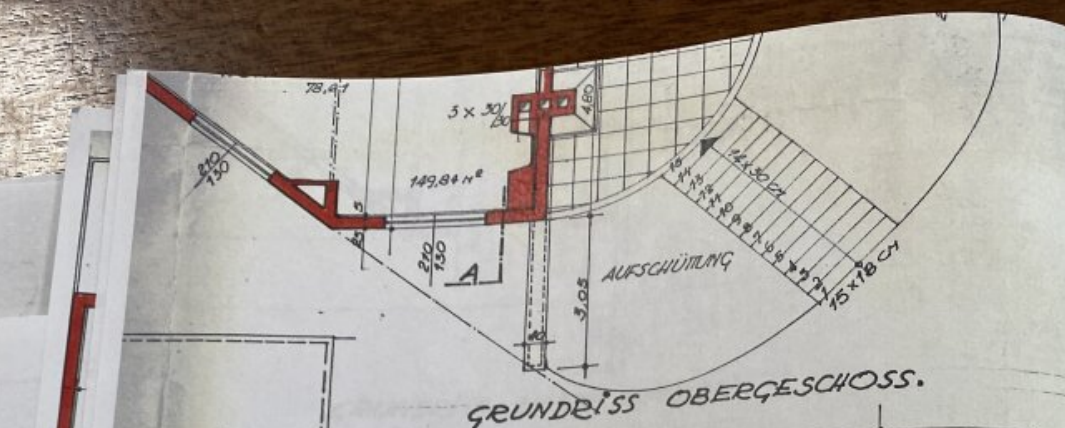


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS.

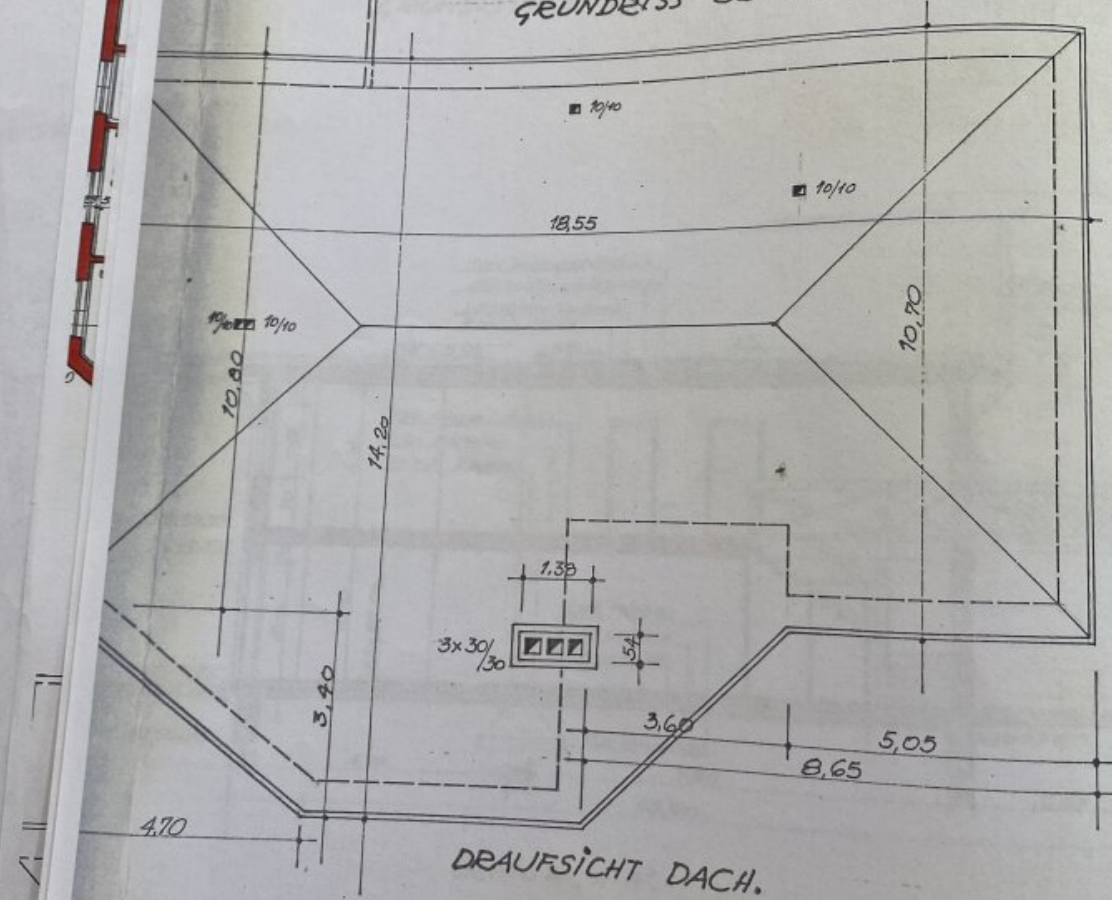


SCHNITT A-A



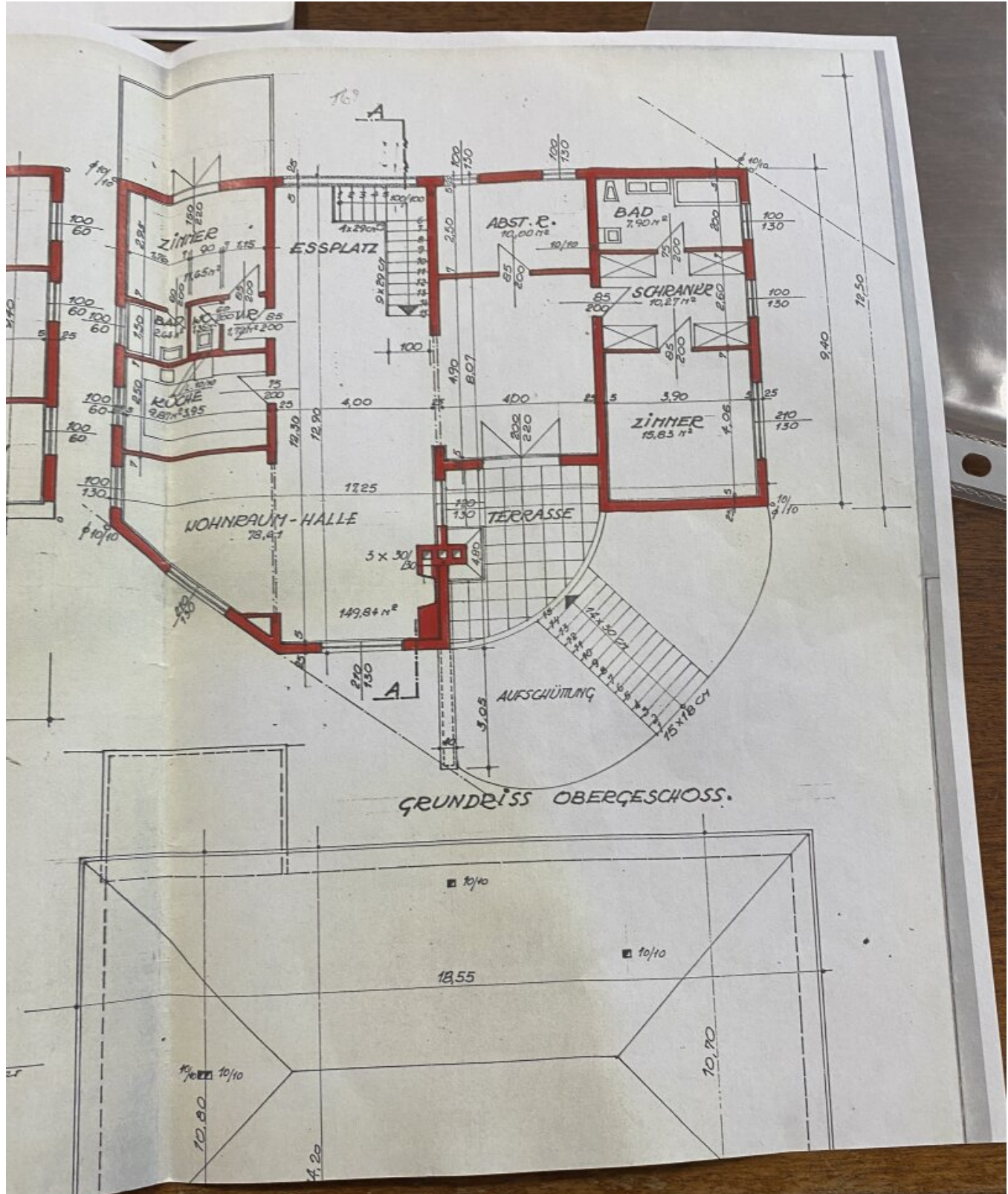


GRUNDRISS OBERGESCHOSS.

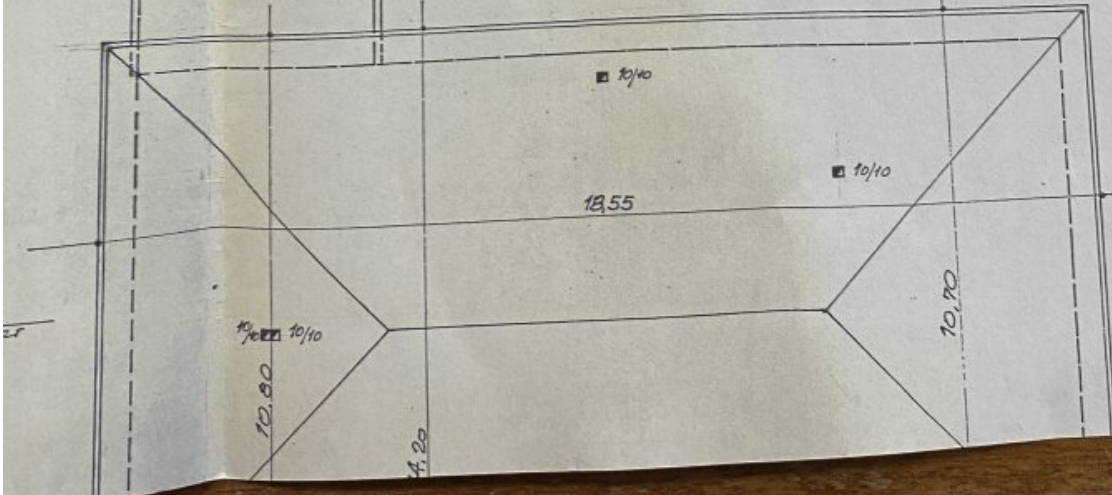


DRAUFSICHT DACH.

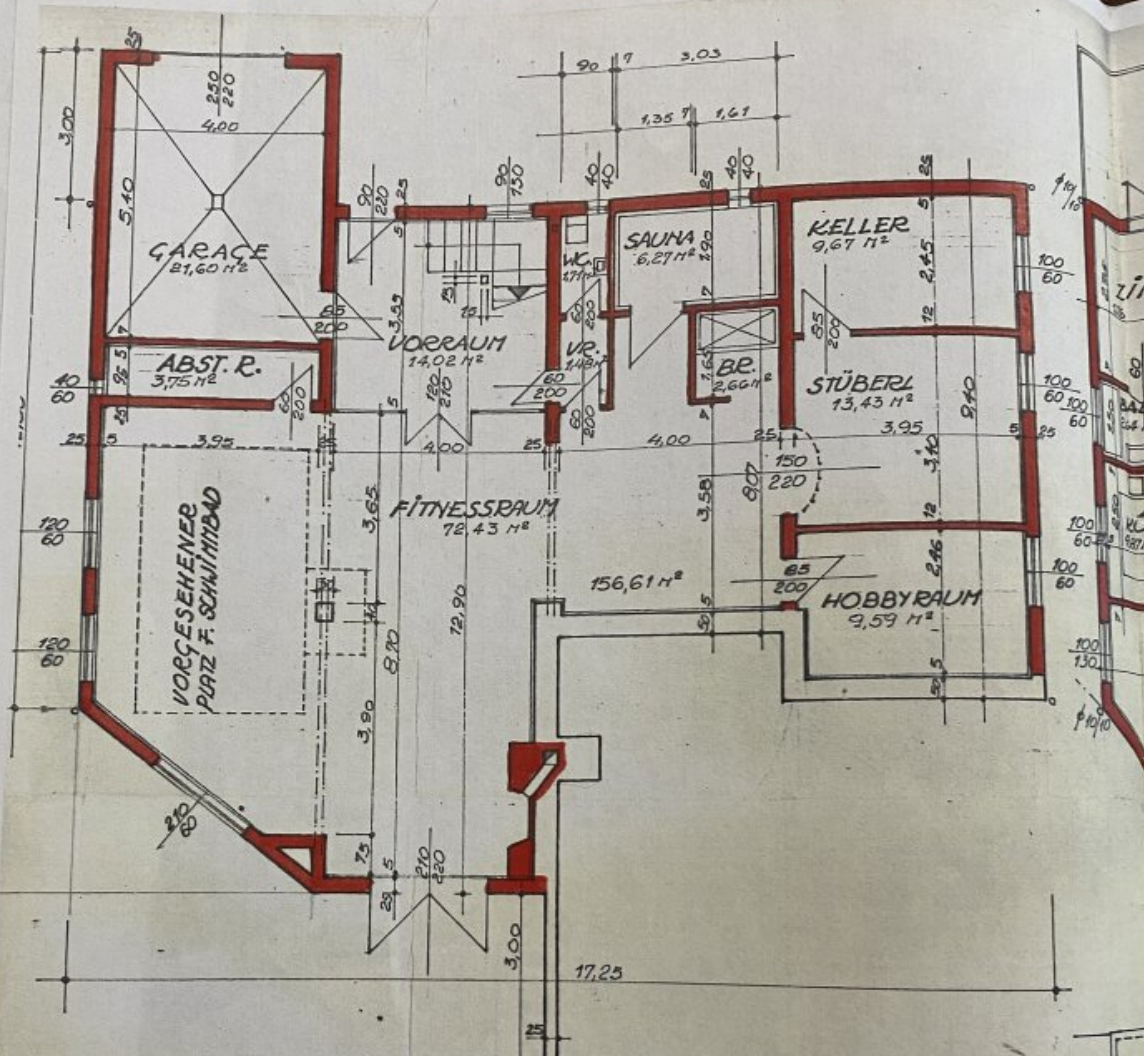




GRUNDRISS OBERGESCHOSS.



www.pawprintz.com

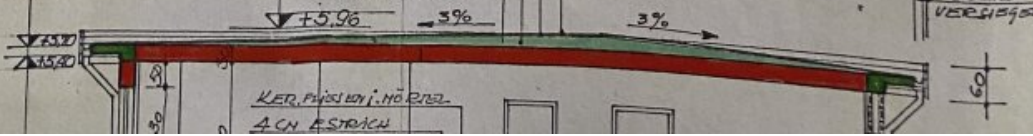


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS.

1 MM BLECHABDECKUNG  
 GLATTEBENT + 1/2 SCHWÄMME  
 LECABETON 10-20MM  
 RAPID DECKE

KASTENRINNE 15/15

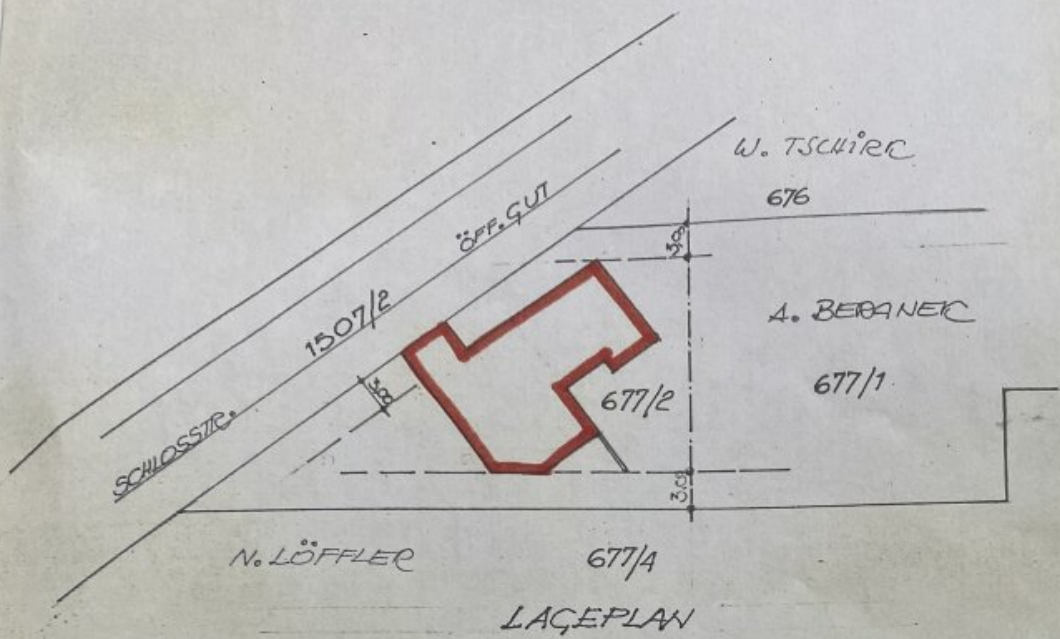
1" BUCHE  
 VERLÄNGERT



KER. FÜR SWIMM. NO. RINNE  
 ACH. ESTRICH



BERGWILL IMMOBILIEN GMBH



EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
WOHNHAUSES IN ST. ANDRÄ-  
WÖRDERN SCHLOSSTRASSE  
E.Z.: 677/2

LEGENDE:  MAUERWERK  BETON

MASZ: 1:100, 1:500

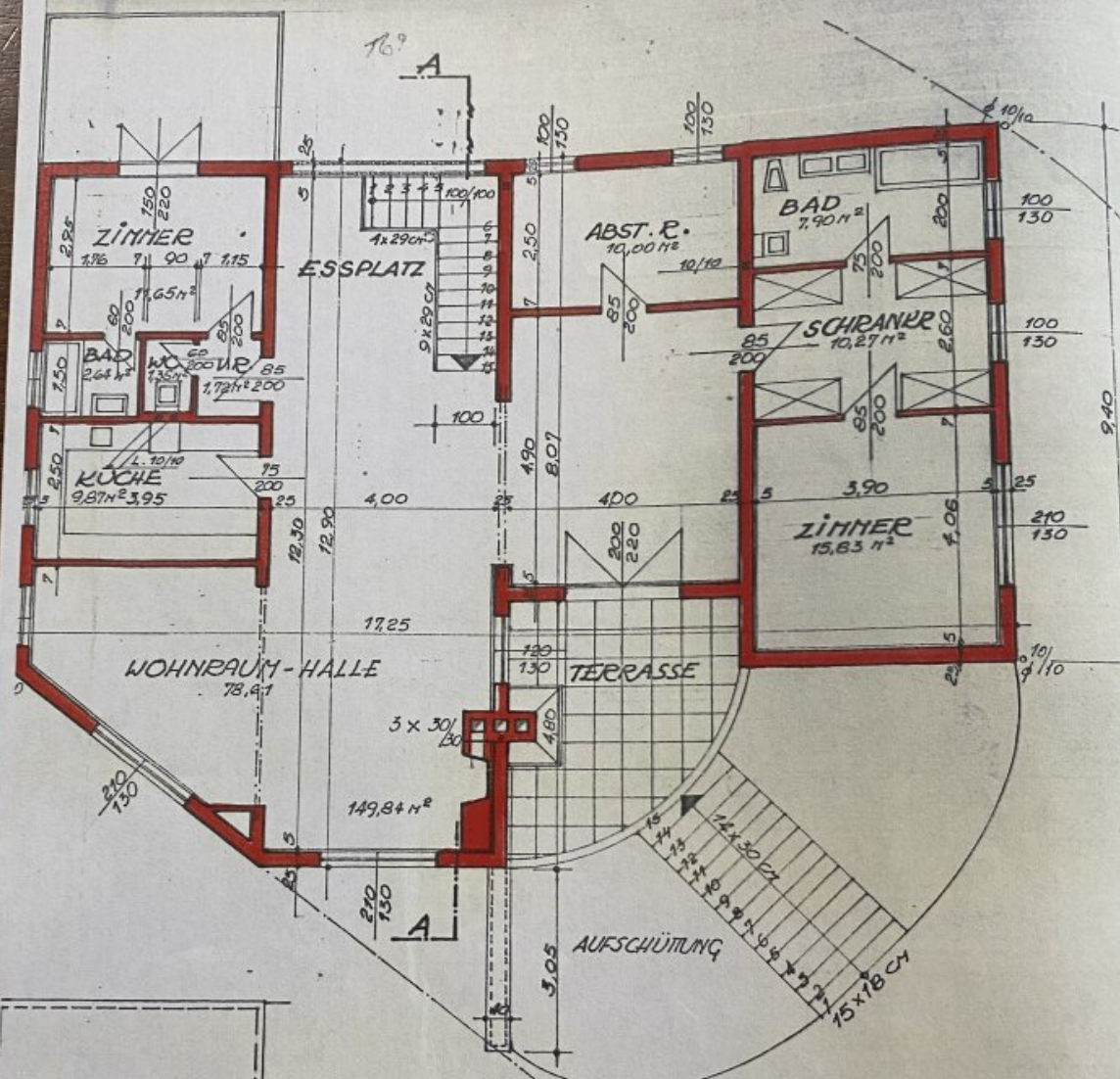


Notioniert  
Fin. Amt Tulln

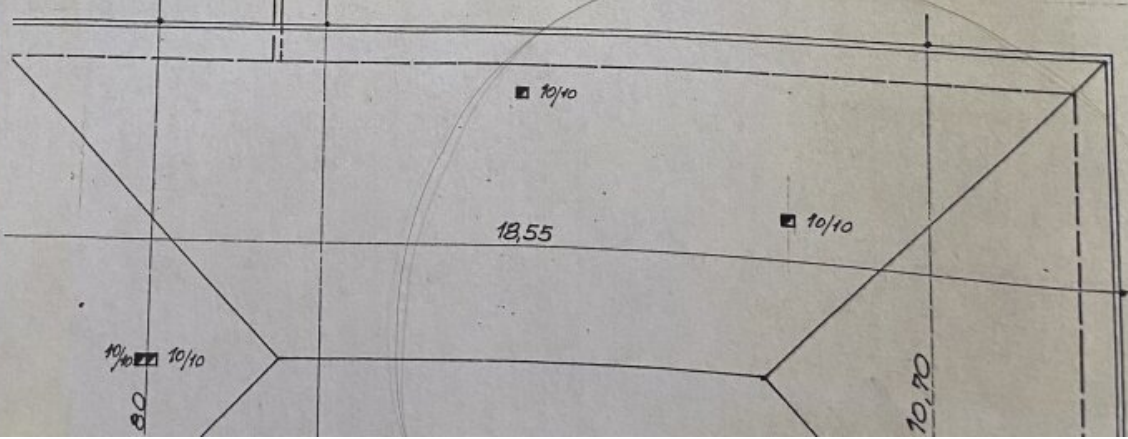
19. April 1978

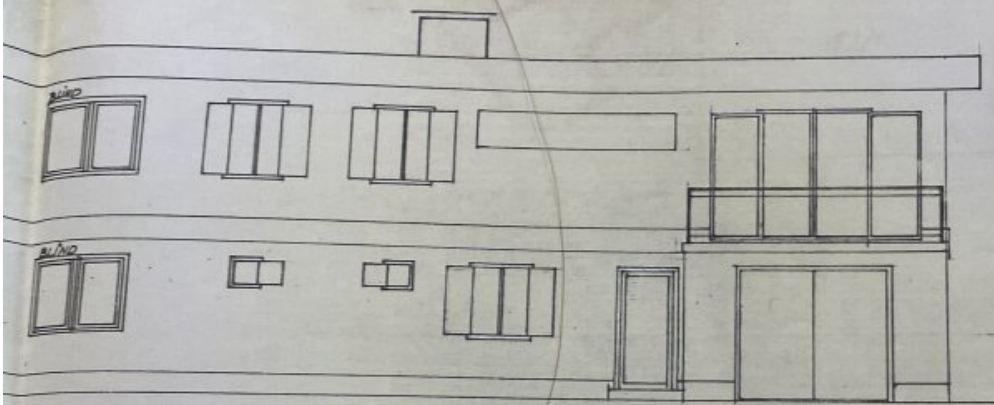
*Handwritten signature*





GRUNDEISS OBERGESCHOSS.





NORDANSICHT.

BEIßLATT. 1:100  
ZUM EINREICHPLAN

FRANZ BINDER  
Bau- u. Zimmermeister  
St. Gallen Holzhandlung  
8430 Teufel, Kanton St. Gallen  
Tel. 02272 / 2280



MAßZ. 1:100, 1:500

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Haus in St. Andrä-Wördern, Niederösterreich!

Mit einer Fläche von 306,45m<sup>2</sup> und 10 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre ganze Familie. Egal ob Sie ein großes Wohnzimmer für gemütliche Abende mit Ihren Liebsten, ein Büro für Home-Office oder ein Spielzimmer für die Kinder wünschen - hier werden Sie garantiert fündig. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und bietet somit ein sofortiges Wohlfühlambiente.

Der Blick aus den Fenstern zeigt Ihnen eine atemberaubende Grünlandschaft, die Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern wird. Egal ob beim Frühstück auf der Terrasse oder beim Entspannen im Garten - hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Die Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Auto und auch für Ihre Gäste gibt es genügend Parkmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über 4 WCs und 3 Bäder, die alle modern und hochwertig ausgestattet sind. Die Fliesen, Laminat, Parkett und Steinboden sorgen für eine angenehme Atmosphäre und lassen sich einfach pflegen. Die Gasheizung und der Kamin sorgen für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und die zentrale Lage der Heizung ermöglicht eine effiziente Wärmeverteilung.

In der geräumigen Einbauküche können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten ausleben und Ihre Familie und Freunde mit leckeren Gerichten verwöhnen. Die hochwertigen Küchengeräte machen das Kochen zum Vergnügen und die Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke.

Die Verkehrsanbindung ist hier perfekt, denn sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und Ihnen ein Leben voller Komfort und Luxus bietet. Greifen Sie zu und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus in St. Andrä-Wördern!

Sie sind eine Großfamilie die ein passendes Haus mit viel Platz sucht? Dann haben wir das Richtige für Sie!

Diese Immobilie wurde im Jahre 1975/76 errichtet und ständig bestens gepflegt und vor 5 Jahren teils renoviert. Mit einer Grundstücksfläche von 727 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie besonders für eine Großfamilie mit Kindern.

Durch die Eingangstür aus massiven Holz gelangt man in einen Vorraum von welchem man rechter Hand in einen großen Raum kommt. Die Besonderheit an diesem Raum ist, dass sich darunter der Swimmingpool befindet, welcher derzeit leider nicht in Betrieb ist, jedoch mit wenig Aufwand wieder in Betrieb genommen werden kann. In diesem Raum befindet sich auch der erste offene Kamin. Ebenso gelangt man hier in die Garage sowie in die Sauna. Hier befindet sich auch eine Dusche, ein kleiner Weinkeller, eine Toilette und natürlich gelangt man von hier aus auch in den Garten, der für große Familienfeiern wie geschaffen ist. Die Garage und weitere Stellplätze vor der Türe bieten Platz für Bewohner und Besucher. Der Wohnbereich befindet sich im ersten Obergeschoss - hier lädt die erst 5 Jahre alte DAN-Küche, welche ca. 30.000 € gekostet hat, zum Kochen und Backen ein. Das Esszimmer in welchem sich der zweite offene Kamin befindet, ist lediglich durch eine Wand mit Durchgangsbögen getrennt. Dieses Haus verfügt neben einem Heimkino- Raum über weitere 10 Zimmer, wo jedes Zimmer eine eigene Klimaanlage besitzt. Die Bäder wurden im Zuge der Renovierung im Jahre 2018 komplett erneuert. Das Dachgeschoss wurde 2018 ebenso vom Rohbau Dachboden in fünf Zimmer umgewandelt. Zum Abschluss genießen Sie auf der überdachten Terrasse beim offenen Grillkamin den verdienten Feierabend. Für genug Sicherheit sorgt eine hauseigene Alarmanlage mit direktem Polizeialarm und eine Kamera-Überwachung.

Besonders hervorzuheben ist selbstverständlich die Lage - die Nähe zu Wien, Klosterneuburg und Tulln. Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld zu Fuß erreichbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap