



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1624

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 389000€

Straße:

3423 St. Andrä-Wördern

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 80.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.27m<sup>2</sup>

Grundfläche: 87.27m<sup>2</sup>

### **Exklusivität - Luxus - Erfüllen Sie sich Ihren Wohn(T)raum in St. Andrä Wördern**



In St. Andrä Wördern wurden 4 Häuser mit insgesamt 16 lichtdurchfluteten Wohnungen inkl. Außenflächen errichtet.

Besondere Highlights:

Schlüsselfertig (exkl. Küche)  
Fußbodenheizung + Kühlung  
Langdiele Eiche Natur Parkett  
Ziegel-Massiv inkl. Vollwärmeschutz  
3 fach Verglasung  
elektrische Rollläden / Raffstores  
flächenbündige Innentüren 2,20 m  
Klimaanlage  
großformatige Fliesen im modernen Design

Erfüllen Sie sich Ihren eigenen Wohn(T)raum am Speckgürtel Wiens in unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze, Klosterneuburg und der Stadtgemeinde Tulln.

Das Projekt Tannengasse 4-6 & Buchengasse 18-20 wurde in sorgfältiger Planung im Interesse der zukünftigen Bewohner und Eigentümer optimal geplant. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit einen KFZ ? Stellplatz optional zu erwerben.

Selbstverständlich wurde die Liegenschaft mit einem Personenlift ausgestattet, sodass sie zur Gänze barrierefrei ist. Die zu den Wohnungen zugehörigen Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss.

Der Neubau umfasst Wohneinheiten von drei bis fünf Zimmern und fügen sich perfekt in das Ortsbild ein.

Details Wohnung: (Top 2 / Buchengasse 18)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 2,50 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer. Das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche, das separat WC inkl. Handwaschbecken und die Wohnküche sind direkt vom Vorraum aus begehbar. Die Wohnküche wurde zur Gänze mit einem hochwertigen Eichenparkett in Langdiele veredelt und verfügt über eine Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup>. Der Zugang auf den ca. 6,50 m<sup>2</sup> Balkon in südwestlicher Ausrichtung ist ebenfalls von der Wohnküche aus begehbar. Das Elternschlafzimmer bietet eine Fläche von ca. 11,70 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Stellmöglichkeiten für Bett & Schrank. Das Kinderzimmer befindet sich neben dem Vorraum und ist knapp 11 m<sup>2</sup> groß.

Nahversorger

- ? Billa ?Königstetter Straße 7?
- ? Penny ?Gewerbestraße 1?
- ? ENI Tankstelle ?Tullnerstraße 151?
- ? ADEG Binder ?Tullernstraße 30a?
- ? Apotheke ?Tullnerstraße 32?
- ? Post ?Greifensteiner Straße 16?
- ? Gartencenter ?Greifensteiner Straße 47?

Freizeitaktivitäten:

- ? Fitnessstudio ?Gewerbestraße 11?
- ? Hundezone ?Kirchenweg 35?
- ? Wandern am Kumenberg
- ? Sportplatz ?Doktor-Karl-Renner-Allee 14? ? Wasserskischule ?Am Hafen 1?

Kindergärten/Schulen & Bildung:

- ? Kindergarten Wördern ?Altgasse 28?
- ? NÖ Landeskindergarten ?Greifensteiner Straße 24?
- ? Volksschule St. Andrä-Wördern ?Greifensteiner Straße 22? ? Privatschule Kreamont St.

Andrä-Wördern?

? Musikschule ?Greifensteiner Straße 22?

? Informatik-Mittelschule ?Greifensteiner Straße 33?

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- Vertragserrichtung: ca. 2% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

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

Gesundheit	Arzt
&lt;	1.000m
Apotheke	&lt;
&lt;	500m
Krankenhaus	&lt;
&lt;	7.500m
Klinik	&lt;
&lt;	6.000m
Kinder	&lt;
&lt;	Schulen
Kindergarten	&lt;
&lt;	1.000m
Schule	&lt;
&lt;	1.000m
Universität	&lt;
&lt;	5.000m
Nahversorgung	&lt;
Supermarkt	&lt;
&lt;	500m
Bäckerei	&lt;
&lt;	1.500m
Sonstige	Bank
&lt;	1.000m
Geldautomat	&lt;
&lt;	1.000m
Post	&lt;
&lt;	1.000m
Polizei	&lt;
&lt;	1.000m
Verkehr	Bus
&lt;	500m
Autobahnanschluss	&lt;
&lt;	7.000m
Bahnhof	&lt;
&lt;	2.000m
Flughafen	&lt;
&lt;	6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 87.27m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 80.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 30.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 389000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at