

Inserat ID: 1626

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 384000€

Straße:

3423 St. Andrä-Wördern

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

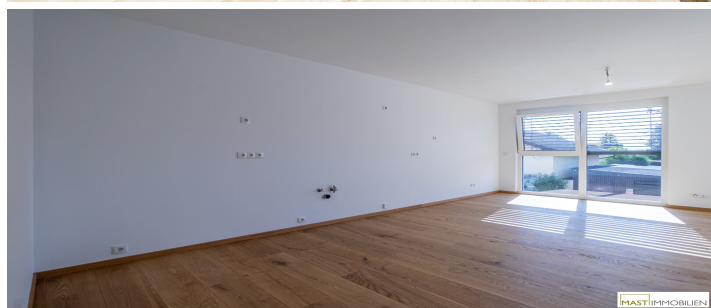
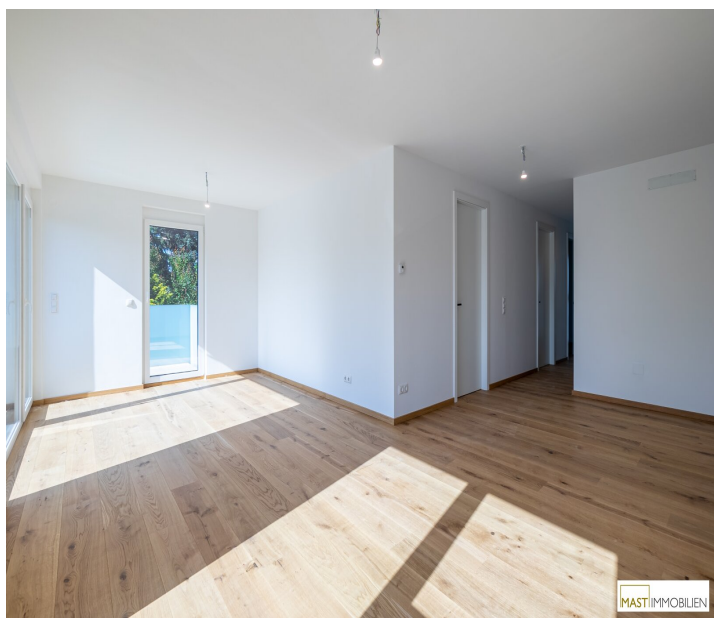
md@mast-immo.at

Wohnfläche: 77.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.65m<sup>2</sup>

Grundfläche: 85.65m<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 3 / Tannengasse 6)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von ca. 2,50 m<sup>2</sup> und bietet Platz für ihre Garderobe. Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken. Das WC inkl. Waschbecken ist natürlich separat begehbar. Die beiden Kinderzimmer sind knapp 10 m<sup>2</sup> groß, das Elternschlafzimmer ca. 10,50 m<sup>2</sup>. Die Wohnküche mit Zugang auf den nördlich ausgerichteten Balkon verfügt über eine Fläche von ca. 31 m<sup>2</sup>. Sämtliche Wohn- & Schlafräume wurden mit einem hochwertigen Parkett ?Langdiele Eiche Natur? veredelt.

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 zählt 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;500m Krankenhaus &lt;7.500m Klinik &lt;6.000m Kinder  
&lt;Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität  
&lt;5.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Sonstige Bank  
&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;7.000m Bahnhof  
&lt;2.000m Flughafen &lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 85.65m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 77.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.65m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 384000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at