

## "FAMILIENHIT! 4-Zimmer-Neubau mit Terrasse"



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 1626\_25365**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 Wördern
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13500.00

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Graf**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

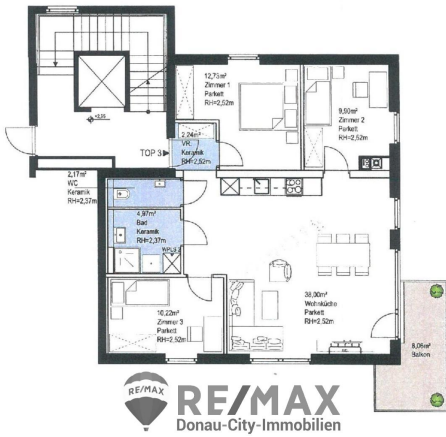
H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44











## Objektbeschreibung

Familien aufgepasst: Barrierefreie Wohnung mit Terrasse und diversen Extras UNTER dem Anschaffungspreis (=Neupreis) zu verkaufen! Zum Verkauf steht eine im Jahr 2023 fertiggestellte und bezogene Wohnung mit Terrasse, Abstellplatz und ebenerdigem Kellerabteil. Da sich die persönlichen Umstände des Eigentümers unerwartet schnell geändert haben, hat er sich entschlossen, diese helle und topmoderne Wohnung bereits wieder zu verkaufen. Die über 80m<sup>2</sup> teilen sich auf 3 Schlafzimmer und 1 großes Wohn-Esszimmer mit Terrassenzugang, 1 geräumiges Bad mit Handtuchwärmer, 1 separate Toilette sowie das Vorzimmer auf. Das Herzstück dieser Wohnung ist das geräumige und helle Wohnzimmer mit einer offenen und modernen DAN-Küche. Diese verfügt u.a. über einen selbstreinigenden Herd mit Induktionsfeld von Siemens, welcher die Herzen von Hobbyköchen höher schlagen lässt. Eichenparkett in den Wohnräumen heben die Behaglichkeit dieser Liegenschaft zusätzlich hervor. Eine hochmoderne Luft-Wärmepumpe sorgt im Winter für warme Füße, aber im Sommer auf Wunsch auch für angenehm kühle Räume, da sich die Fußbodenheizung auf Knopfdruck in eine Fußbodenkühlung umfunktionieren lässt. Durch die bodenlangen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet, kann jedoch jederzeit mit den elektrischen Außen-Raffstores verdunkelt werden. Da die Kellerabteile im Erdgeschoß untergebracht sind und die Wohnung im 1. Stock via Aufzug erreichbar ist, ist eine angenehme Barrierefreiheit gegeben. Beim Abstellplatz ist eine Vorbereitung für eine Wallbox bereits installiert, sollten Sie auf Elektrizität beim fahrbaren Untersatz setzen wollen. Ein Abstellplatz vor der Liegenschaft ist verpflichtend um € 10.000,- zu erwerben, somit erhöht sich der Gesamtkaufpreis für die Liegenschaft inkl. Parkplatz auf € 365.000,-. Nur wenige Schritte entfernt liegt ein großer, eingezäunter Spielplatz mit Tischtennistisch, Zip-Line, Wasserspielen, Rutschen, Schaukeln und überdachten Sitzgelegenheiten, wo sich die Eltern im Schatten unterhalten können, während die Kinder herumtollen. Die Infrastruktur in St. Andrä/Wördern kann also sehr gut bezeichnet werden, liegt es doch ziemlich mittig zwischen Tulln und Klosterneuburg. Sämtliche wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Supermärkte und auch der Bahnhof sind binnen weniger Minuten erreichbar, doch auch Rad- und Wanderrouten beginnen quasi bei der Haustür. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 36.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme B

mebedarf: