



#0001007363

**PREISWERTE PENTHOUSEWOHNUNG INKL. PARKÄHNLICHEM  
GARTEN UND ATEMBERAUBENDEM FERNBLICK AUF  
EIGENGRUND IN EINEM ZWEIPARTEIENWOHNHAUS**

3423 St. Andrä-Wördern



Kaufpreis: 247.000,00 €

Wohnfläche: 122,25 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

In einer sehr schönen Wohngegend im Herzen von St. Andrä-Wördern gelangt diese preiswerte, dennoch liebevoll gestaltete Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses in guter Wohnlage auf Eigengrund mit parkähnlichem Garten und herrlicher Aussicht inkl. Fernblick zum Verkauf.

Die Liegenschaft liegt in abgeschiedener Wohnlage von St. Andrä-Wördern, ist ausschließlich über befestigte, geschotterte in starker Hanglage liegende Privatstraßen über nicht zum Kaufgegenstand gehörende Grundstücke oder über einen steilen Fußweg erreichbar.

Kaufgegenstand ist eine Erdgeschosswohnung in einem als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmeten Zweifamilienhaus mit ca. 122,25m<sup>2</sup> laut Bestandsplan samt großen Dachbodenräumen und großen, parkähnlichen Garten mit ca. 1.476m<sup>2</sup>. Eine detaillierte Beschreibung der kaufgegenständlichen Flächen liegt dem Exposé im Nutzwertgutachten bei.

Über einen zentralen Eingangsbereich erreichen Sie den zentralen Vorraum bzw. den Wintergarten mit separatem Wohnungseingang und Stiegenaufgang in den unausgebauten Dachboden.

Die Gartenwohnung begrüßt Sie mit einem zentralen Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich, einen Wintergarten und direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive einer voll ausgestatteten Küche mit Markengeräten. Zentral sind auch zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche sowie ein separates WC, ein Abstellraum, eine Waschküche und eine Speis begehbar.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft anhand einer Zentralheizung für feste Brennstoffe, welche sich in einem Nebengebäude des Nachbarn befindet. Ausreichend Stauraum sowie eine Werkstatt und einen Weinkeller bietet ein Nebengebäude, welches im Eigentum eines Nachbarn steht, für welches allerdings eine Benützungserlaubnis erteilt wird.

Den neuen Eigentümer erwartet ein wenig handwerkliches Geschick, damit diese Gartenwohnung der ausgezeichneten Lage wieder vollends gerecht wird.

VOR INTERESSE AN EINER MÖGLICHEN BESICHTIGUNG FORDERN SIE BITTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ SAMT PLANUNTERLAGEN, NUTZUNGSVEREINBARUNGEN UND DETAILINFORMATIONEN DIESER SPEZIALLIEGENSCHAFT AN, UM VORAB DIE UNTERLAGEN UND GEGEBENHEITEN ZU PRÜFEN.



**Maklerservice & Bewertung**

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Ferienwohnung, Loft- Studio-Atelier, Penthouse, Apartment- Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 1.476 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	06.09.2023
Gültig bis	05.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	206,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	4,10
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Terrassen	1
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	247.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	247.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

St. Andrä Wördern, liegt am Rande des Wienerwaldes und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Einige Attraktionen sind der Donauradweg, der Yachthafen, eine Wasserskischule, die Lourdes Grotte, die Hagenbachklamm sowie das Freizeitparadies Greifenstein mit Tretbootverleih, Trampolin, Freibad und vieles mehr.

Im Ort sind sehr gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Volksschule, Montessori-Privatschule, Neue Mittelschule, Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Franz-Josefs-Bahn, Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Aufgrund der Nähe zu Tulln und Klosterneuburg bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Wien.



GALERIE











**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?  
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

**Patricia Tarnthaimer & Mag. Peter Falthofer**  
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77  
peter.falthofer@riv.at  
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!  
Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**Eine Vermittlungsprovision wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!**

**Unser Service für Sie**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir betreuen Ihre Immobilie
  - Onlineverbreitertes Netzwerk
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorkunden
  - Verkaufsfahrer

Rechtliche Hinweise: Die oben genannte Provision ist eine Richtlinie und kann je nach Immobilietyp und Umkreis variieren.

Für unsere zahlungsfähigen Kaffee-Kunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshäuser
- Acker- und Dienstgrundstücke

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

