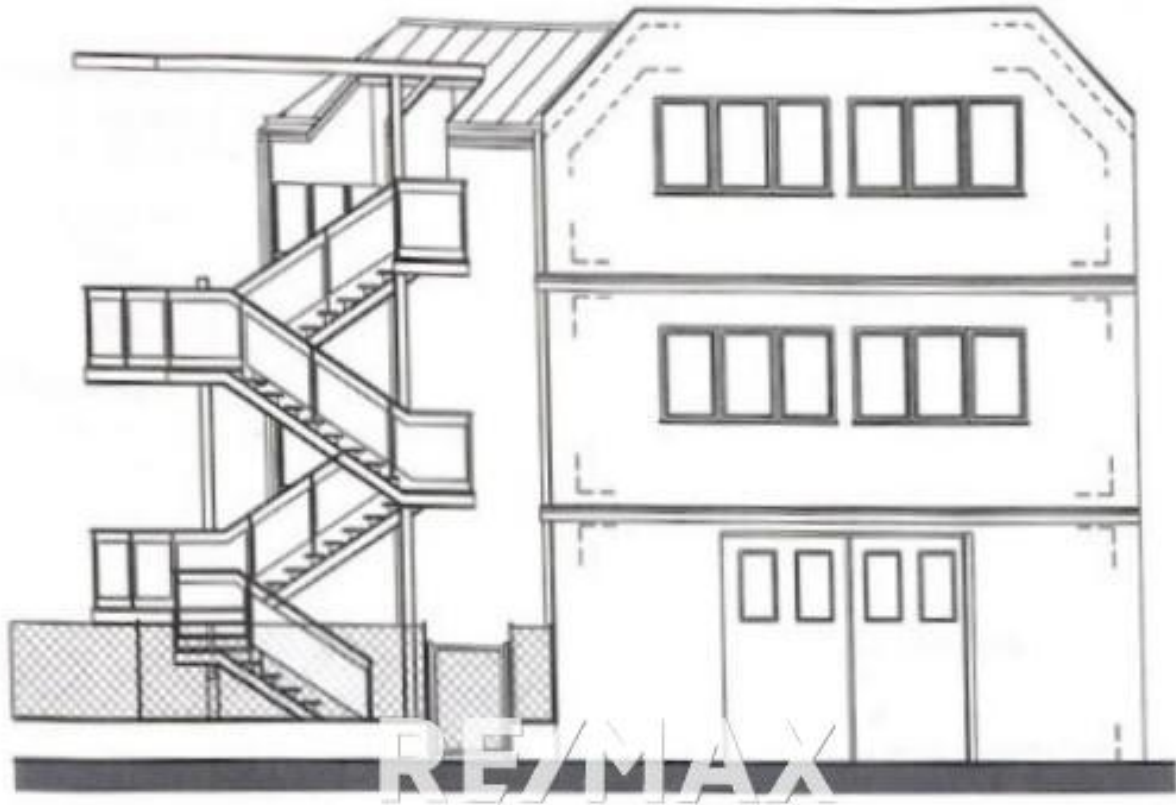


**Mach es zu Deinem Projekt!**



Titelbild

**Objektnummer: 3100\_1068**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 Wördern
<b>Baujahr:</b>	ca. 2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,10 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T 2298981  
H +43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

In zentraler Lage in St. Andrä Wördern, direkt am Weg zum Bahnhof und gleich beim Fußballplatz, wartet dieses unvollendete Gebäude auf die kreative Fertigstellung. Mit guter Sichtbarkeit und hoher Frequenz bietet es eine hervorragende Gelegenheit, ein individuelles Projekt zu realisieren, das sowohl Lagerraum als auch Wohnfläche vereint.

Das Grundgerüst steht bereits, auf dem ca. 180 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde mit dem Rohbau für ein dreigeschossiges Gebäude begonnen. Der erste Stock ist bereits sichtbar, während die zweite Etage noch nicht ausgeführt wurde – hier können Sie die Planung nach Ihren Vorstellungen abschließen.

Das Erdgeschoss bietet mit ca. 76 m<sup>2</sup> viel Platz, die außergewöhnliche Höhe der Räumlichkeit von ca. 3,50 m ist perfekt für große Geräte, Maschinen, Waren oder sonstiges, ideal für jede Art von Lagerbedarf.

Im Obergeschoss wurde eine Wohneinheit mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant, perfekt für Selbstnutzung oder aber auch zum Vermieten.

Das Dachgeschoss ist zwar genehmigt, aber noch nicht in Natura errichtet – hier können Sie noch zusätzlichen Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> schaffen, um das Gebäude Ihren Bedürfnissen anzupassen.

Neben der praktischen Lagerfläche und den Wohnmöglichkeiten steht Ihnen auch ein kleiner Garten zur Verfügung, klein aber fein und immerhin ein sonniger Außenbereich.

Sind Sie bereits für den Feinschliff? Die Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Kanal sind bereits gelegt, sodass Sie zügig mit der Fertigstellung fortfahren können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt mit Lager, Wohnraum und Garten in durchaus attraktiver Lage nach Ihren Vorstellungen zu vollenden – und profitieren Sie in erster Linie von der guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

Ich garantiere Ihnen, Sie werden in aller Munde sein!

Der Preis: € 249.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 50.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm C  
ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)