

4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung PLUS Garten im Naturparadies



34m² Terrasse Süd-Ost ausgerichtet

Objektnummer: O2100166269

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 St. Andrä-Wördern
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	135,00 m²
Gesamtfläche:	156,00 m²
Bürofläche:	21,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Garten:	369,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	425.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



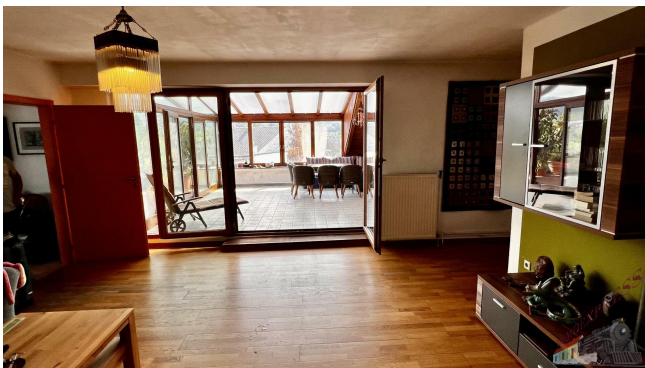
Wolfgang Kalinka

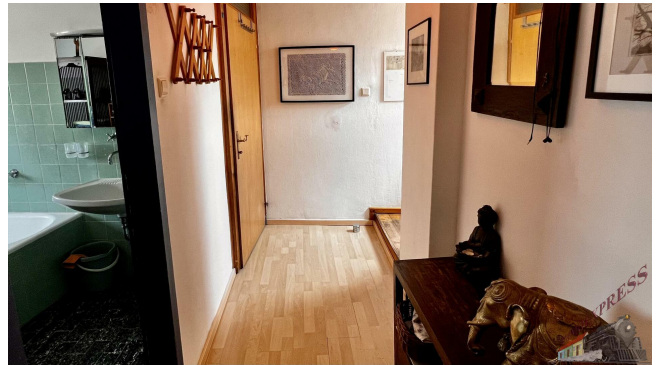


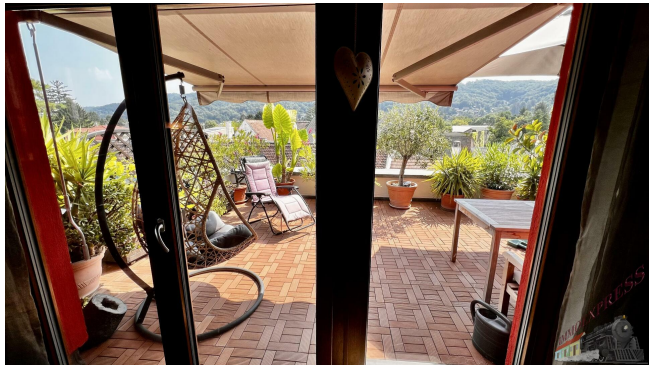


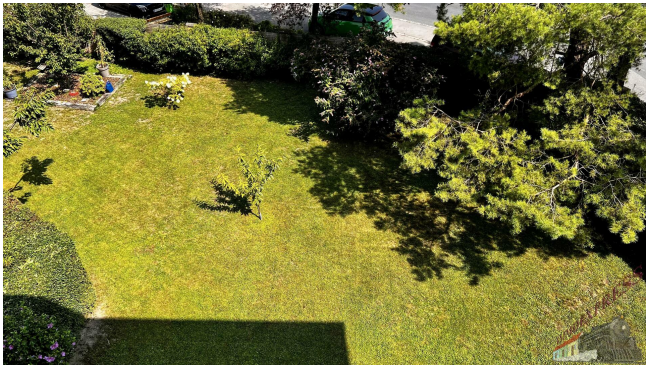


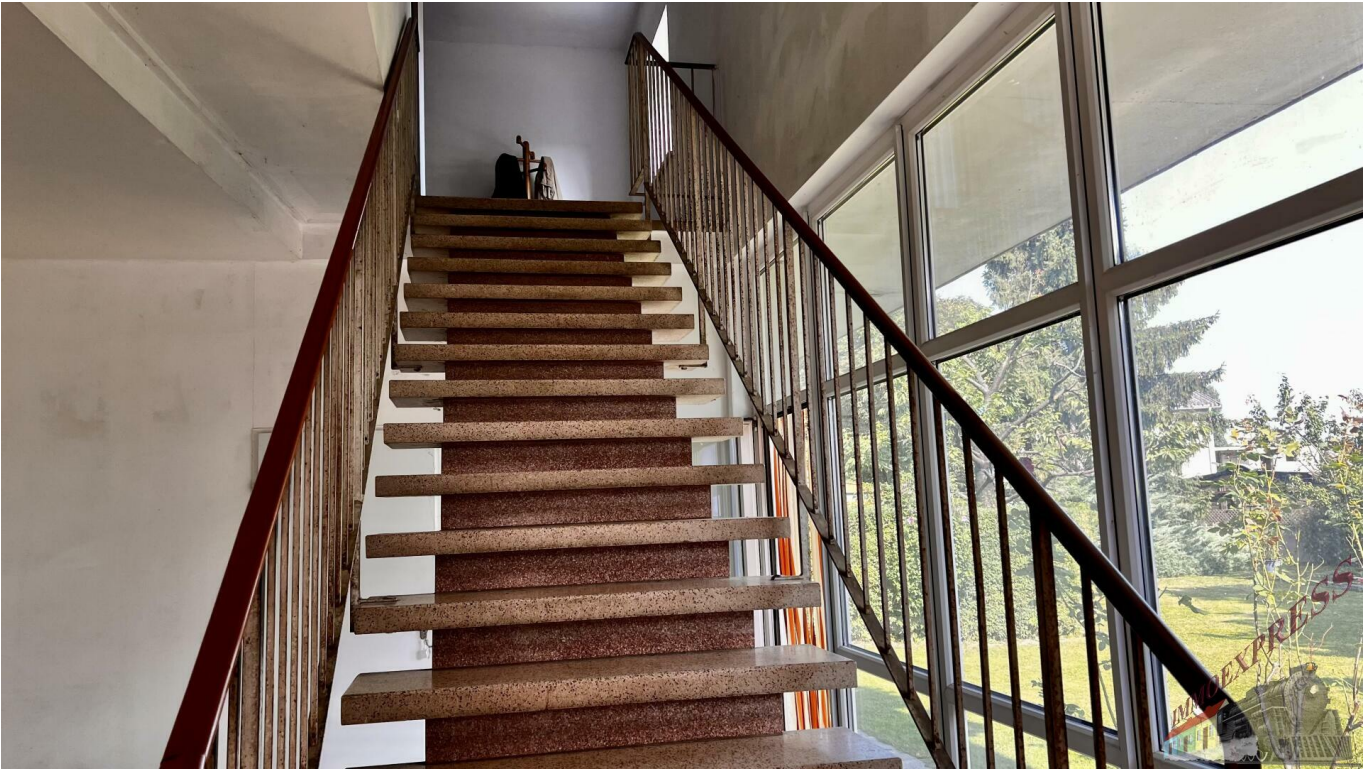












Objektbeschreibung

Als seltene Gelegenheit speziell auch betreffend Preis-/Leistungsverhältnis in dieser beliebten und gesuchten Lage gelangt diese außergewöhnliche Immobilie nun wegen Übersiedelung der Eigentümer zum Verkauf.

Die Kombination dieser Dachgeschoss-Wohnung mit ihrer 34 m² Panoramaterrasse plus Wintergarten und dem top-gepflegten Garten sucht ihresgleichen und ist schlichtweg die perfekte Symbiose aus „Haus mit Garten“ und „DG-Wohnung mit Traumterrasse“. Am Fuße des Wienerwaldes gelegen und nahe der schönen blauen Donau bietet sich Ihnen somit auf insgesamt ca. 135 m² Wohnfläche viel Platz zur individuellen Gestaltung ihrer Wohnträume. Über den Treppenaufgang gelangen Sie über einen kleinen Vorraum in die ca. 29 m² große Wohnküche mit der Einbauküche und einem Schwedenofen für gemütliche Romantik mit direktem Zugang zur riesigen Dachterrasse mit Blick über die benachbarten Dächer in den wunderschönen Wienerwald. Der Vorraum im Eingangsbereich führt Sie am großzügigen Badezimmer (ca. 9 m² inkl. Wanne und WC) entlang in das ca. 26 m² große Wohnzimmer. Von dort aus eröffnet sich Ihnen der ca. 25 m² große Wintergarten als erweiterter Wohnraum, der durch einen weiteren Schwedenofen seinem Namen gerecht wird und auch in den kühleren Jahreszeiten zum Wohlfühlen einlädt. Daran anschließend befinden sich zwei weitere Zimmer, aktuell als Schlafzimmer (ca. 20 m²) und Gästezimmer (ca. 17 m²) genutzt.

Im Erdgeschoss verfügen Sie zudem über ein ca. 15 m² großes Studio/Lager mit daran angeschlossenem Abstellraum inkl. WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Mit sehr überschaubarem Aufwand kann hier ein Homeoffice/Büro/Gästebereich etc. perfekt etabliert werden. Unmittelbar daneben befindet sich auch Ihr privater Zugang zum liebevoll angelegten und top-gewarteten Traumgarten, der mit ca. 370 m² genug Platz und Potenzial für vielfältige Freizeitgestaltung, sportliche Aktivitäten oder etwa chillige Grill-Events ermöglicht.

Die Liegenschaft wurde über die Jahre wiederholt modernisiert. Hier seien als Beispiele die Neuanschaffung der Fenster (2017) und die Abdichtung Terrasse/Flachdach inkl. Wintergarten genannt, für die auch entsprechende Rechnungen und Leistungsbeschreibungen aufliegen. Am Fuße des Wienerwalds und nahe unserer schönen blauen Donau gelegen, bietet Ihnen die Marktgemeinde St. Andrä/Wördern mit einer Einwohnerzahl von ca. 10.000 sowohl den Charme einer

Kleinstadt, aber auch die adäquate Infrastruktur betreffend einerseits Bildungseinrichtungen wie

Kindergärten und Schulen, Nahversorgern, Banken und auch ärztlichen Einrichtungen, die zum Teil auch

fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die perfekte Lage nahe der Donau, am Wienerwald und am angrenzenden Tullnerfeld eröffnet Ihnen

unmittelbaren Zugang zum Naturparadies mit unzähligen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten (u.a. Wandern in der Hagenbachklamm und Radfahren am Treppelweg

entlang der Donau). Zahlreiche Veranstaltungen im Ort, aber u.a. auch auf der „Donaubühne“ im

nahen Tulln lassen auch für kulturell Interessierte keine Wünsche offen und sorgen für vielschichtige Unterhaltung.

Hervorzuheben ist zudem die Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, Wien (z.B. BHF Wien

Mitte) in ca. 30-35 Minuten sowohl mit der S-Bahn, als auch mit dem KFZ zu erreichen.

Nach Tulln (Messegelände/Gewerbepark/Gastronomie/Möbelhäuser/weitere Schulen etc...) oder Klosterneuburg

(Stift/Leopoldimarkt/Heurigen/"Happyland" etc...) benötigen Sie sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch mit dem Auto lediglich ca. 15 Minuten.

Die Betriebskosten inkl. der Rücklagen belaufen sich auf lediglich ca. € 250,-/Monat.

Die Aktualisierung des Energieausweises ist von der Hausverwaltung bereits beauftragt und wird umgehend nachgereicht (aktueller Status siehe Inserat)

Hinweise: Sämtliche Angaben zur Liegenschaft basieren auf Informationen vom Abgeber und/oder Dritten

und sind ohne somit Gewähr.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.