

# Exposé

## Einfamilienhaus in St.Andrä/Wördern

### Wohlfühl-Haus im Gründerzeitstil in St. Andrä-Wördern



Objekt-Nr. OM-413757

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **854.000 €**

Ansprechpartner:  
Martina

3423 St.Andrä/Wördern  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1850	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	242,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlich charmanter Gründerzeithaus im Herzen von St. Andrä-Wördern. Dieses einzigartige Objekt wurde um 1850 erbaut und verbindet historische Atmosphäre mit großzügigen Räumen, viel Tageslicht und einem Innenhof, der Privatsphäre, Ruhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> eröffnet das Haus ein beeindruckendes Raumangebot – ideal für Familien, Menschen mit Platzbedarf, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Generationenlösung. Die Struktur des Hauses ermöglicht eine klare Trennung in zwei Wohneinheiten, wodurch flexible Wohnformen problemlos umsetzbar sind. Der Dachboden ist ausbaufähig.

Obergeschoß – ca. 162 m<sup>2</sup>:

Ein großzügiger Vorräum führt in ein gemütliches Wohn-/Esszimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup>, das aufgrund seiner Größe und Helligkeit den Mittelpunkt des Hauses bildet. Ergänzend dazu bietet das Obergeschoß drei schöne Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein separates WC, eine Küche, einen Schrankraum sowie einen kleinen Abstellraum. Dieser Bereich funktioniert hervorragend als eigenständige Wohneinheit.

Erdgeschoß – ca. 80 m<sup>2</sup>:

Hier befindet sich eine große Wohnküche mit stimmigem Essbereich, ein Zimmer, ein Badezimmer mit WC sowie ein herrlich lichtdurchfluteter Wintergarten. Dieser Bereich eignet sich ideal als zweiter Wohnbereich, Büro, Praxisraum oder Gästetrakt.

Nebengebäude:

Die Liegenschaft verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche in Form von Stadl, Lager, kleiner Scheune und Werkstatt – perfekt für Hobbys, Handwerk, Lagerung oder berufliche Nutzung.

Der trockene Gewölbekeller bietet weiteren praktischen Stauraum und eignet sich hervorragend als Weinkeller.

Innenhof ca. 400 m<sup>2</sup>

Der abgeschlossene Innenhof vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Privatsphäre. Er bietet Platz für Sitzbereiche, Hochbeete, kreative Ideen und ruhige Stunden im Freien – ein geschützter Außenraum, der das Haus harmonisch ergänzt.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für Menschen, die ein großzügiges, warmes Zuhause mit historischem Flair und vielen Möglichkeiten suchen.

Ein Garten von ca. 900m<sup>2</sup> der sich nach dem Nebengebäude befindet kann dazu gepachtet werden

## Ausstattung

Dieses Gründerzeithaus vereint historische Bausubstanz mit liebevoller Pflege und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist funktional, charmant und vermittelt sofort ein angenehmes Wohngefühl.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

großzügige Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>

zwei klar getrennte Wohneinheiten möglich

große Wohnküche im Erdgeschoß

50 m<sup>2</sup> Wohn-/Esszimmer im Obergeschoß

hell gestaltete Räume mit guten Proportionen

Badezimmer mit Wanne und Dusche

separates WC im Obergeschoß

Gewölbekeller – trocken & ideal als Weinkeller

Nebengebäude ca. 150 m<sup>2</sup> (Stadl, Scheune, Werkstatt, Lager)

Wintergarten als lichtdurchfluteter Rückzugsraum

geschlossener Innenhof mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

geschlossene Bauweise – Privatsphäre und Schutz

Parkmöglichkeiten direkt auf der Liegenschaft

sofortige Verfügbarkeit

Die Ausstattung eignet sich ideal für Menschen, die ein funktionales, liebevoll gepflegtes Haus mit historischem Charakter schätzen und Raum für persönliche Gestaltung wünschen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Die Immobilie wird aus privaten Gründen verkauft und ist sofort bezugsfertig. Es handelt sich um einen reinen Verkauf.

Folgende Punkte sind für Interessenten wichtig:

Verkauf erfolgt in aktueller Bestandsform

sofortige Übergabe nach Kauf möglich

flexible Nutzung der Nebengebäude

ideale Lage für Wohnen, Homeoffice oder kleine Betriebe (nicht störend)

Innenhof bietet geschützten Außenraum

Energieausweis wird bei Besichtigung vorgelegt

Besichtigungen nach Vereinbarung jederzeit möglich

Diese Liegenschaft eignet sich besonders für Menschen, die ein großzügiges, charmantes Haus suchen, das Ruhe vermittelt und gleichzeitig mitten im Ortskern liegt.

Anfragen bitte an:

ma-du@live.at

k8@kreativ8.at

## **Lage**

Das Haus befindet sich in bester Lage im Zentrum von St. Andrä-Wördern – einem der beliebtesten Wohnorte zwischen Wien, Klosterneuburg und Tulln. Die Lage vereint perfekte Infrastruktur, hervorragende Anbindung und ein angenehmes Umfeld für Wohnen, Familie und Beruf.

Nahversorgung & Infrastruktur:

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Banken, Polizei, Post, Gastronomie, Kindergarten, Hort und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Die Lage ermöglicht ein komfortables, alltägliches Leben ohne ständige Autofahrten.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

St. Andrä-Wördern verfügt über einen Bahnhof mit direkter Verbindung nach Wien, Klosterneuburg und Tulln. Die Züge und Busse verkehren in kurzen Intervallen und ermöglichen eine schnelle, stressfreie Anreise in die Stadt.

Wien ist in rund 20–25 Minuten gut erreichbar, sowohl öffentlich als auch mit dem Auto.

#### Lage zwischen Stadt & Natur:

Der Ort bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Die Donau, Radwege, Wanderwege, Augebiete und Naherholungsräume liegen wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig erreicht man größere Städte rasch und unkompliziert.

#### Umgebung & Lebensqualität:

St. Andrä-Wördern ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, ruhige Wohnlagen und gleichzeitig lebendige Ortsstruktur. Die Gemeinde bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Vereine, Kulturveranstaltungen und ein angenehmes soziales Umfeld.

Durch die zentrale Lage des Hauses ist man mitten im Geschehen und dennoch geschützt – eine seltene Balance, die den Standort besonders wertvoll macht.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bar

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG

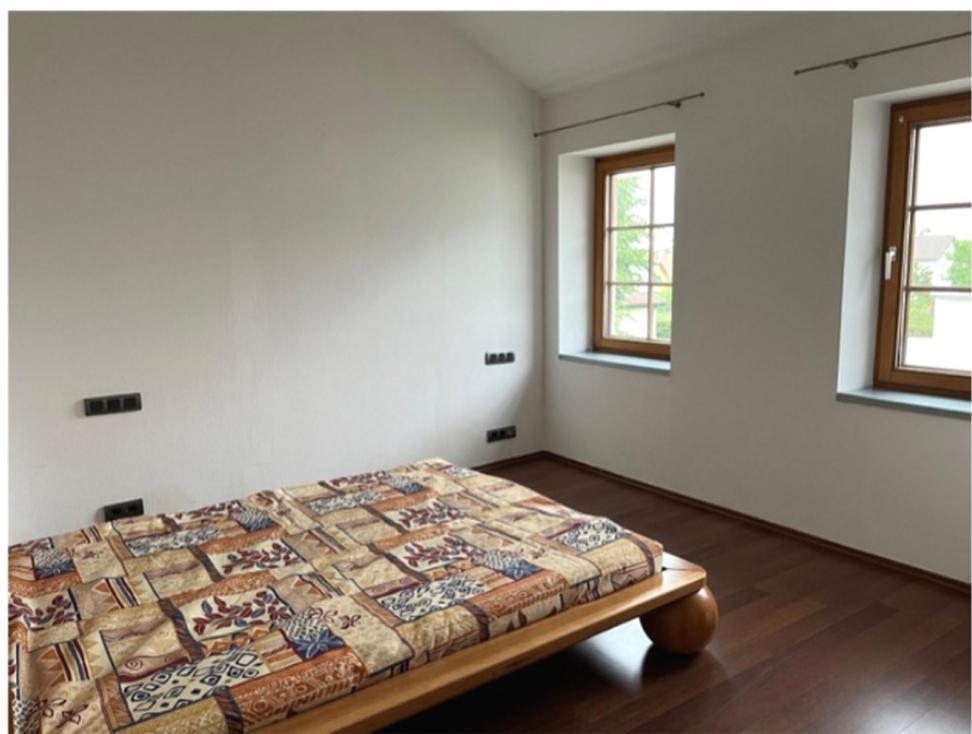


Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie

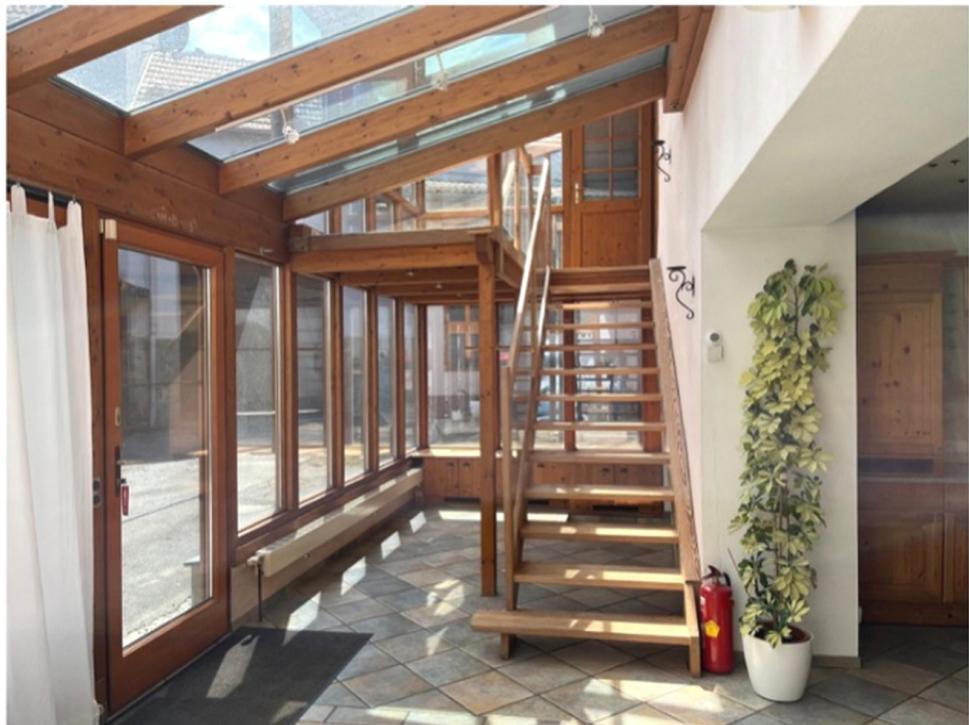


Vorraum OG



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten

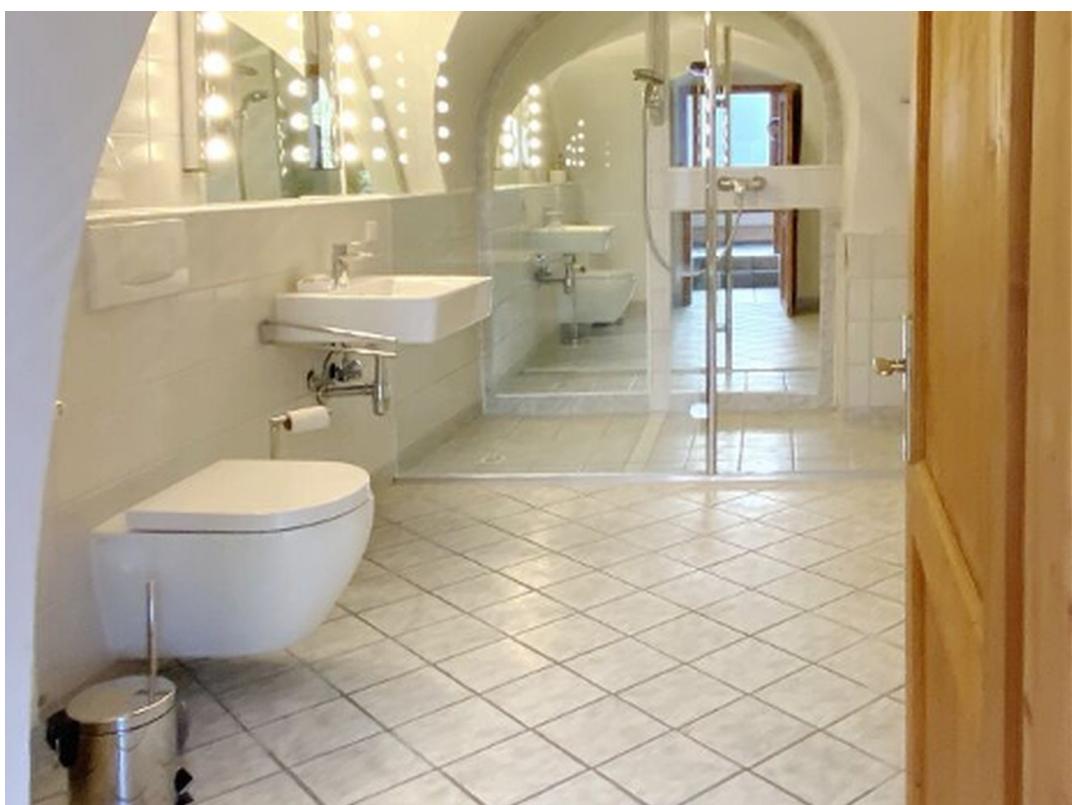


Galerie

# Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Haus Vorderansicht

# Exposé - Galerie



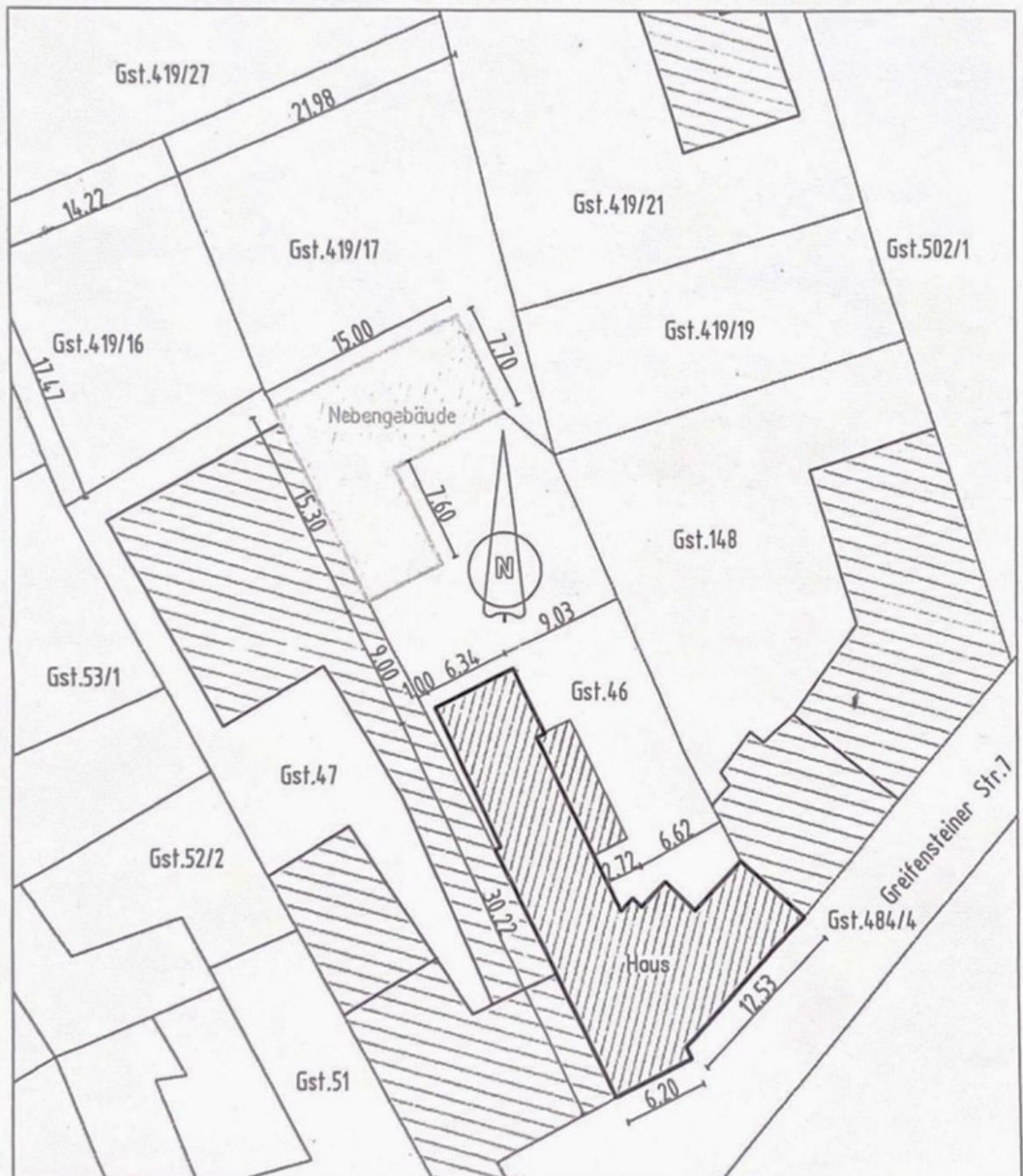
Nebengebäude



Heizungsanlage

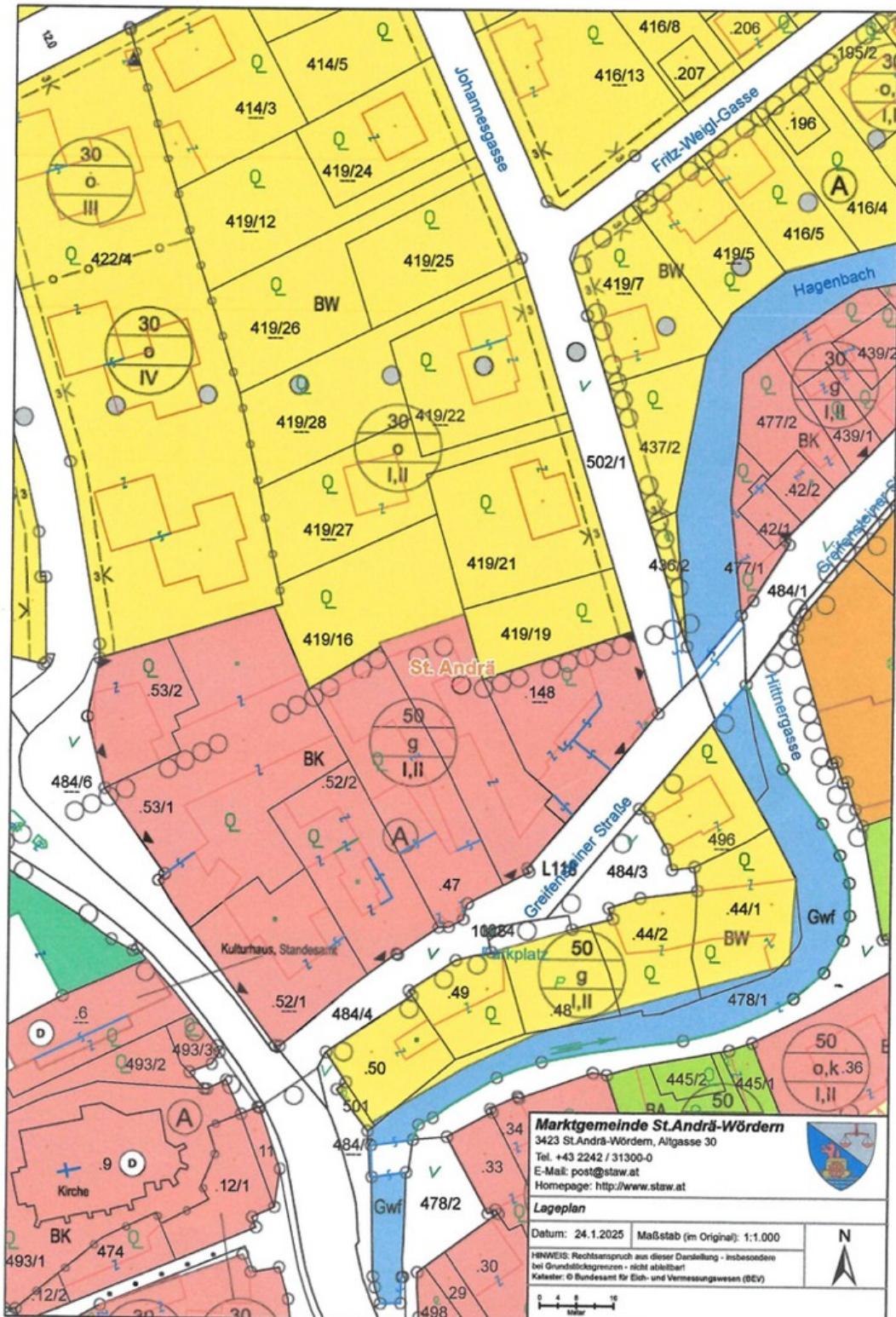
# Exposé - Grundrisse

# LAGEPLAN M 1:500



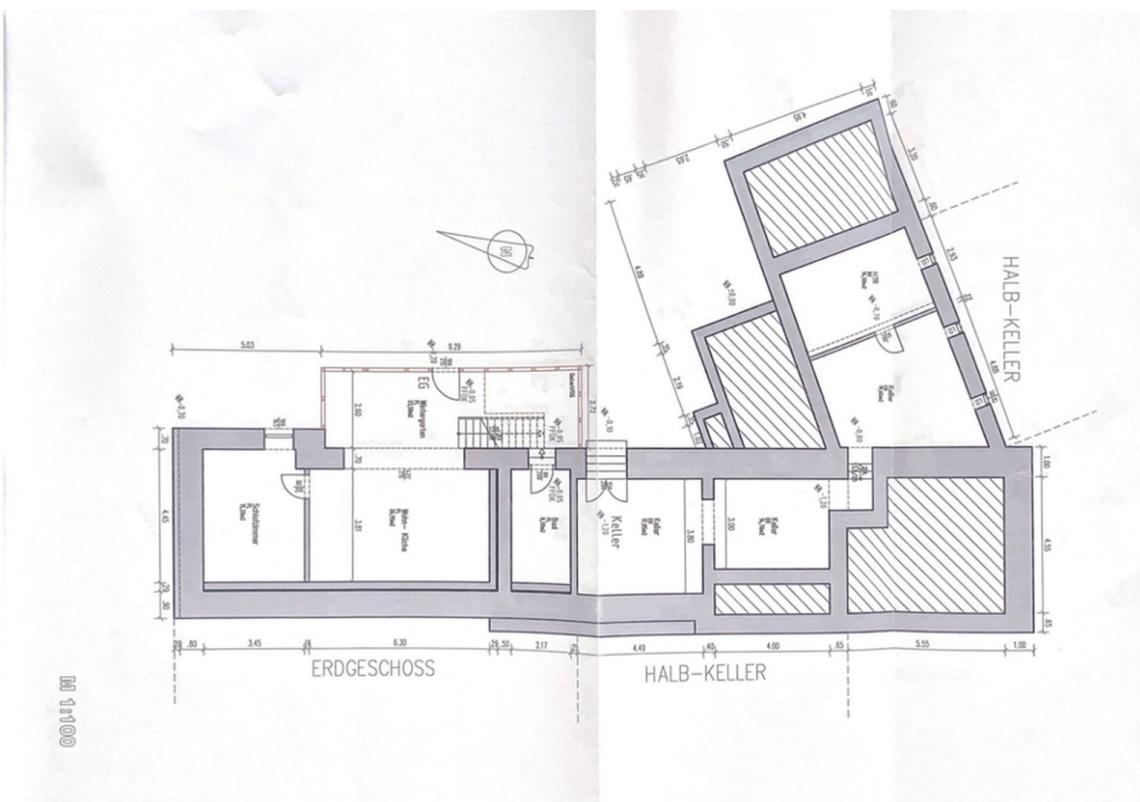
## Lageplan

# Exposé - Grundrisse

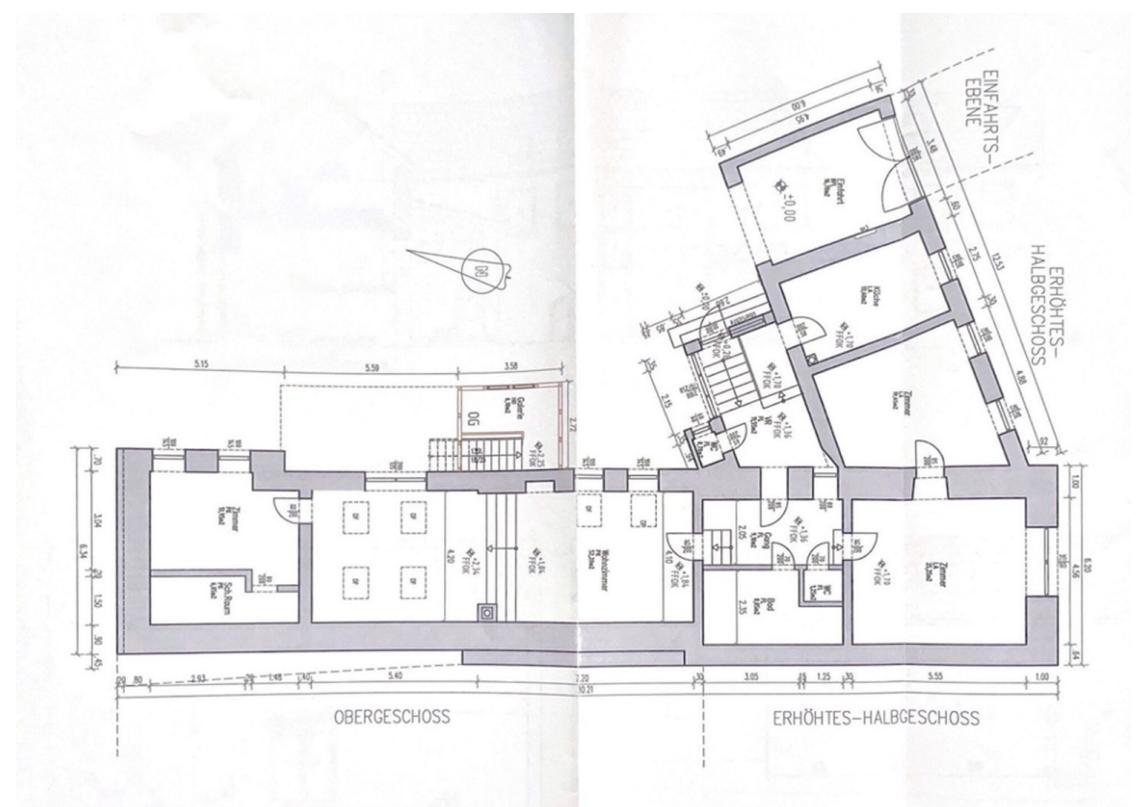


Widmungsplan

# Exposé - Grundrisse



Hausplan EG



Hausplan OG

# Exposé - Grundrisse

