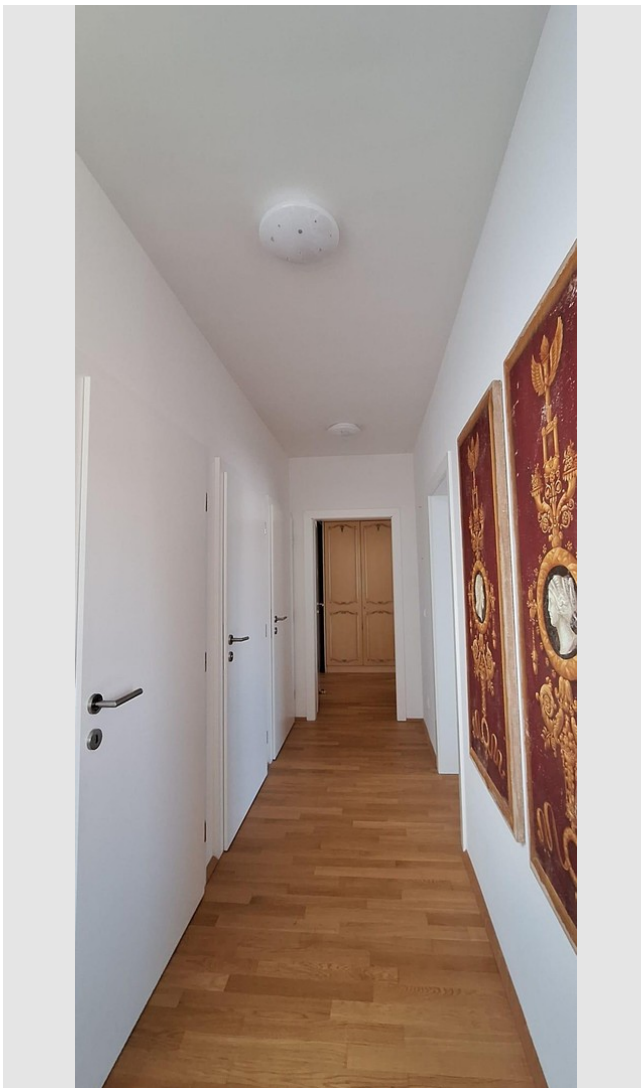


Exposé

Reihenhaus in St. Andrä Wördern

Schlüsselfertiges, modernes und stilvolles Einfamilienhaus in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-434223

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Mag. Christiane Novak

Altgasse 8/3
3423 St. Andrä Wördern
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes und hochwertiges Architektenreihenhaus in attraktiver Lage mit Grünblick und in unmittelbarer Nähe einerseits zu Klosterneuburg/Wien andererseits zu Tulln. Die Liegenschaft umfasst 4 Reihenhäuser. Das Haus hat einen besonderen Lagenvorteil direkt am alten Anger. Es kann als neuwertig angesehen werden, da es als Erstbezug nur einen kurzen Zeitraum bewohnt wurde, es ist sofort bezugsbereit. Das Haus gliedert sich ins Erdgeschoß (Vorzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste WC, Technikraum, Garten) und das Obergeschoß (3 Schlafzimmer, Bad, WC, Wäscheraum, Gang mit Homeofficemöglichkeit). Das Haus besticht durch Ziegel-Massivbauweise, außen teilweise mit Holzverkleidung. Die Böden sind aus hochwertiger Eiche natur und Feinsteinzeug in Sanitärräumen (2 WCs, ein Bad). Helle und lichtdurchflutete Räume geben ein angenehmes und großzügiges Raumklima. Elektrische Außenjalousien der Firma Sun Systems vorhanden, E-Lade-Station für Auto vorbereitet. Abstell-/Stauräume befinden sich einerseits im Technikraum, unter der Eichentreppe und im ersten Stock. Der kleine Garten lädt zum Verweilen ein, er ist bewusst noch zum selbst Gestalten belassen worden, Wasseranschluss mit Gardenaschlauchbox vorhanden. Das Haus ist bereits mit einer klassischen, zeitlosen Markenküche ausgestattet. Die vorhandene qualitativ hochwertige Ausstattung könnte nach Abstimmung auch übernommen werden.

Ausstattung

Bauweise: Massiv, Ziegel, Flachdach, Böden Fliesen und Eichenparkett, Luftwärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumlüftung, Niedrigenergiehaus (Energieausweis HWB Energieklasse B, 51,6 kwh/m2), Grünblick, Fenster Doppel-/Mehrfachverglasung - Kunststofffenster, 2 getrennte Toiletten, Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche, Extras: Abstellraum und Stauraum unter der Treppe, Markenküche, Garten, ein Parkplatz wobei in der Umgebung gut geparkt werden kann. Alle notwendigen Unterlagen vorhanden (Energieausweis, Nutzwertgutachten, etc.).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

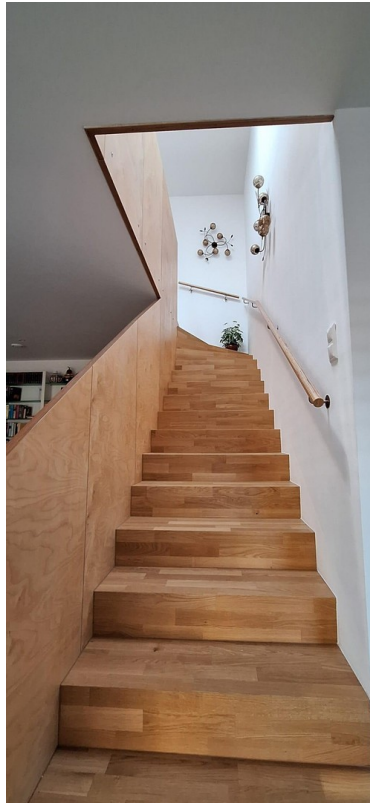
Direkt in der Zentrumslage von St. Andrä Wödrern, grüne Wohngegend, dennoch in unmittelbarer Umgebung bzw. in wenigen Autominuten befinden sich: Kindergärten, Volksschule/Musikschule, Informatik Mittelschule, Nahversorger (Adeg, Billa, Bäckerei, Wiesbauer), Apotheke, Ärzte (Kinderarzt, praktischer Arzt, Zahnarzt), diverse Banken, Post, Gemeindeamt. Mit dem Auto ca. 35 Minuten in die Wiener Innenstadt, Bus ca 500m, Bahn 800m entfernt.

Freizeitaktivitäten zB Donau + Altarm in unmittelbarer Nähe, Sportplatz, Spielplatz, Badesiedlung Greifenstein, Hagenbachklamm (schöne Waldspaziergänge möglich).

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

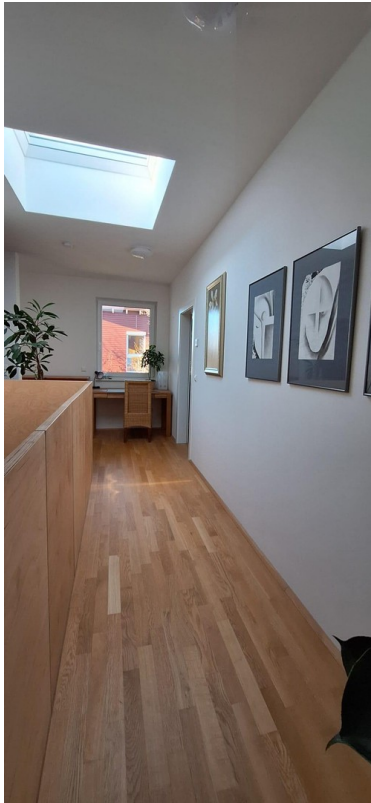


Eichentreppe



Lichtfenster

Exposé - Galerie



Obergeschoß Homeoffice



Homeoffice



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Abstellraum/Wäscheraum OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad mit Dusche OG

Exposé - Galerie



Außenansicht Eingang



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht Eingang



Außenansicht Autostellplatz



Garten

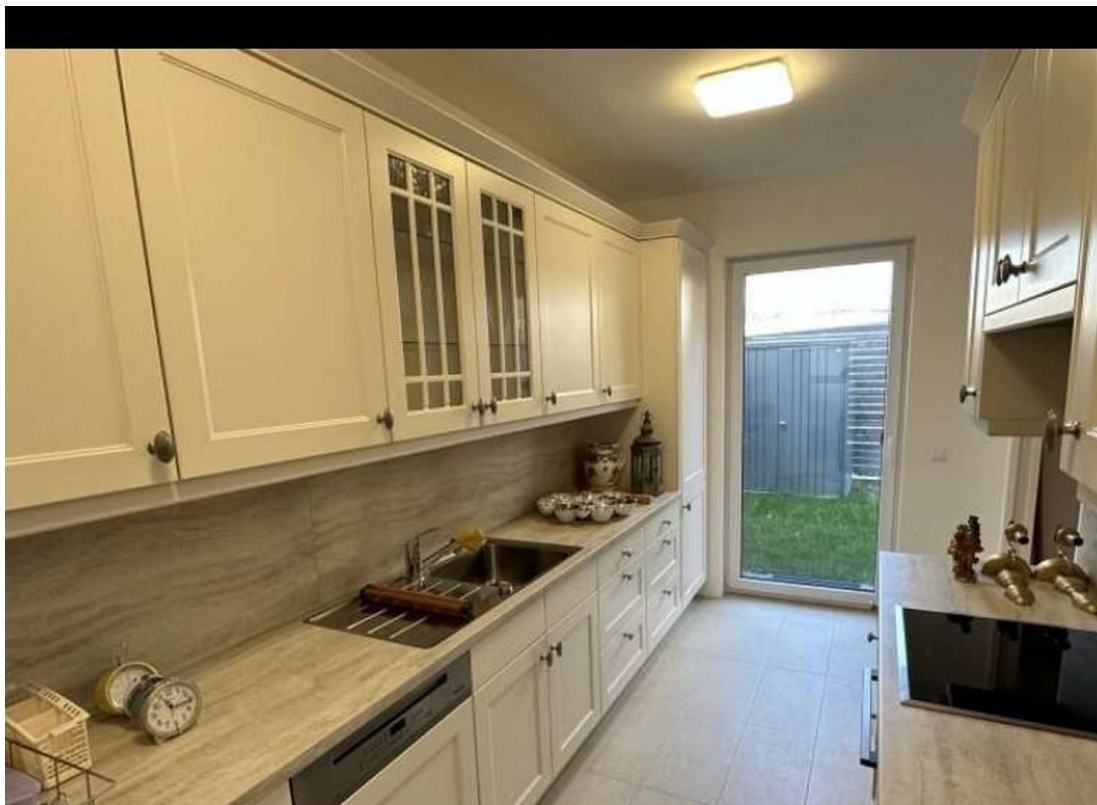
Exposé - Galerie



Garten



WC OG



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gartenansicht