



#0001008893

**ELEGANTE WIENERWALDVILLA ALS FAMILIENWOHNTRAUM IN  
BESTLAGE VON SANKT ANDRÄ-WÖRDERN MIT HOHER  
LEBENSQUALITÄT SOWIE WOHNKOMFORT**

3423 Sankt Andrä-Wördern



Purchase price: 985.000,00 €

Living Area: 306,45 m<sup>2</sup>

Rooms: 8

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage inkl. freiem Ausblick in die Felder der Region die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den Garten an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger Zentrumsnähe, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Diese unbestritten außergewöhnliche Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit einem gut dimensionierten Garten, liegt direkt vor Feldern der Region in einer sehr ruhigen und ausgezeichneten Wohnlage. Alles in allem bin ich unbestritten eine sehr hochwertige Liegenschaft, auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all meine Vorzüge zu schätzen wissen.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich, um nicht zu sagen eine kleine Empfangshalle gelangen Sie in den Vorraum mit integrierter, großer Garderobe. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnbereich inkl. offenem Kamin mit ehemaligem Indoor-Pool und Wellnesslandschaft samt Sauna und Dusche, zwei weitere Zimmer und ein Gäste-WC erfüllt. Vervollständigt wird das Ambiente durch einen direkten Ausgang in den herrlichen Garten, samt überdachtem Terrassenbereich für das ein oder andere Fest mit Freunden samt großem, gemauertem Grillbereich.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in das Obergeschoss. Hier empfängt Sie eine imposante Wohnhalle mit angrenzender, offener Küche inkl. Einbauküche mit sämtlichen Markengeräten. Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch zwei separate Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum und durch zwei Bäder und zwei Toiletten vervollständigt.

Für Personen, welche besonders viel Platz benötigen bietet das Dachgeschoss weitere fünf Zimmer.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer Zentralheizung mit Gas und durch den offenen Kamin. Ausreichend Stauraum und Platz für Ihre Autos bietet die Garage.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die Ausstattungsdetails oder die einzigartige Lage in einer sehr guten, ruhigen Wohnsiedlung in Zentrumsnähe.



**Maklerservice & Bewertung**

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn und Lebensqualität wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Detached House, Apartment House, House: Other, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1974
Construction status	Finished
Construction Completion Date	15.03.1983
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage

**AREAS**

Living Area	ca. 306 sqm
Usage Area	306,45 sqm
Base Area	ca. 727 sqm

**SEGMENTATION**

Total Rooms	8
Floors	3
Bathrooms	3
Toilets	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	985.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	985.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

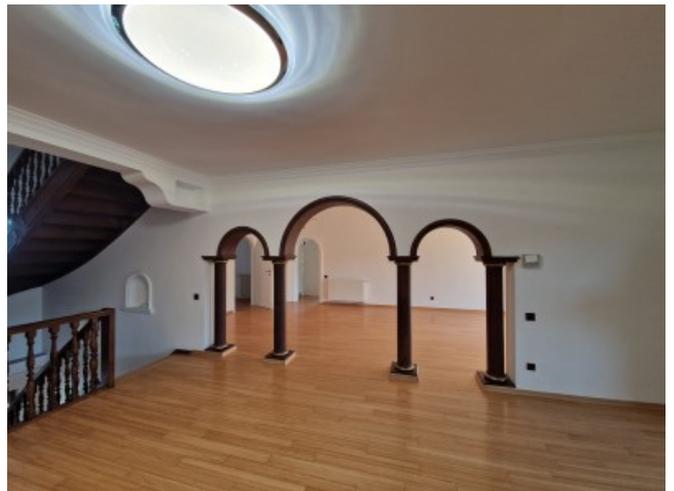
Sankt Andrä-Wördern liegt am Rande des Wienerwaldes und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Einige Attraktionen sind der Donauradweg, der Yachthafen, eine Wasserskischule, die Lourdes Grotte, die Hagenbachklamm sowie das 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.



GALLERY















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

