



**8 moderne Wohnungen in
zentraler Lage in St. Andrä Wördern**

ALTGASSE 16, 3423 ST. ANDRA-WÖRDERN

MONOLOG
IMMO

LAGE

St. Andrä Wördern ist eine idyllische Marktgemeinde im unteren Wienerwald, die sowohl durch ihre ruhige Lage als auch durch ihre gute Anbindung an die Städte Wien und Tulln besticht. Der Ort liegt ca. 20 Kilometer nordwestlich von Wien und bietet seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität inmitten einer naturnahen Umgebung.

Dank seiner attraktiven Lage können hier sowohl Naturfreunde als auch Pendler den perfekten Ausgleich zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Nähe genießen. In St. Andrä Wördern finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege im Wienerwald, sowie eine gute Infrastruktur mit Schulen Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die gute Verkehrsanbindung, etwa durch den direkten Anschluss an die S-Bahn-Linie, ermöglicht schnelle Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen. Dadurch ist St. Andrä Wördern sowohl für Familien als auch für Berufspendler ein attraktiver Wohnort.



GESUNDHEIT

Arzt	100 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	6.500 m
Klinik	4.925 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	150 m
Bäckerei	200 m

VERKEHR

Bus	150 m
Autobahnanschluss	5.800 m
Bahnhof	650 m
Flughafen	6.850 m

KINDER & SCHULEN

Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	4.025 m

SONSTIGE

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Post	150 m
Polizei	600 m



Projektbeschreibung

Allgemein

Diese charmante Wohnhausanlage mit insgesamt 8 Wohnungen und zwei Doppelhäusern entsteht eingebettet in den Ortskern, in der Altgasse in St. Andrä Wördern.

Sie besticht durch ihre durchdachte Aufteilung der einzelnen Wohneinheiten, der modernen, energieeffizienten Bauweise und qualitativ hochwertigen Materialien und Ausstattungselemente. Diese machen die Wohnungen zu einem perfekten Zuhause für Single, Paare, Senioren und auch als renditenstarkes Investment für Anleger.

Raumaufteilung und Ausstattung

Jede Wohnung bietet einen großzügigen, hellen Wohnbereich, der sich ideal für gemütliche Stunden oder geselliges Beisammensein eignet. Vom Wohnzimmer aus gelangen sie direkt auf die private Terrasse, die in den Garten übergeht, – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnungen im Obergeschoß verfügen über eine überdachte Loggia. Die Küche ist perfekt in den Wohnraum integriert.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Jede Wohnung verfügt über noch ein weiteres Zimmer, welches entweder als Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer seine Verwendung findet. Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche, WC und modernen Sanitäranlagen ausgestattet. Ein Vorraum rundet das Raumprogramm ab.

Weitere Merkmale

- **Heizung:** Für wohliger warmes Wohnraumklima sorgt eine Fußbodenheizung, welche von einer Wärmepumpe erzeugt wird.
- **Kellerabteil:** Zu jeder Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- **Stellplatz:** Ein Stellplatz vor dem Gebäude sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten.
- **Zentrale Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in St. Andrä Wördern, nur wenige Minuten von allen wichtigen Annehmlichkeiten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar..

Anlageobjekt

Durch die vier Häuser mit jeweils zwei schlüsselfertig ausgestatteten Wohnungen ist dieses Objekt auch ideal für Anleger, die in eine sichere und wertbeständige Immobilie investieren möchten. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage garantiert eine hohe Nachfrage sowohl bei Mietern als auch bei zukünftigen Käufern.

Fazit

Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes, komfortables Zuhause in einer gefragten Lage und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als lukratives Investment. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Baubeginn ist für Sommer 2025 geplant.

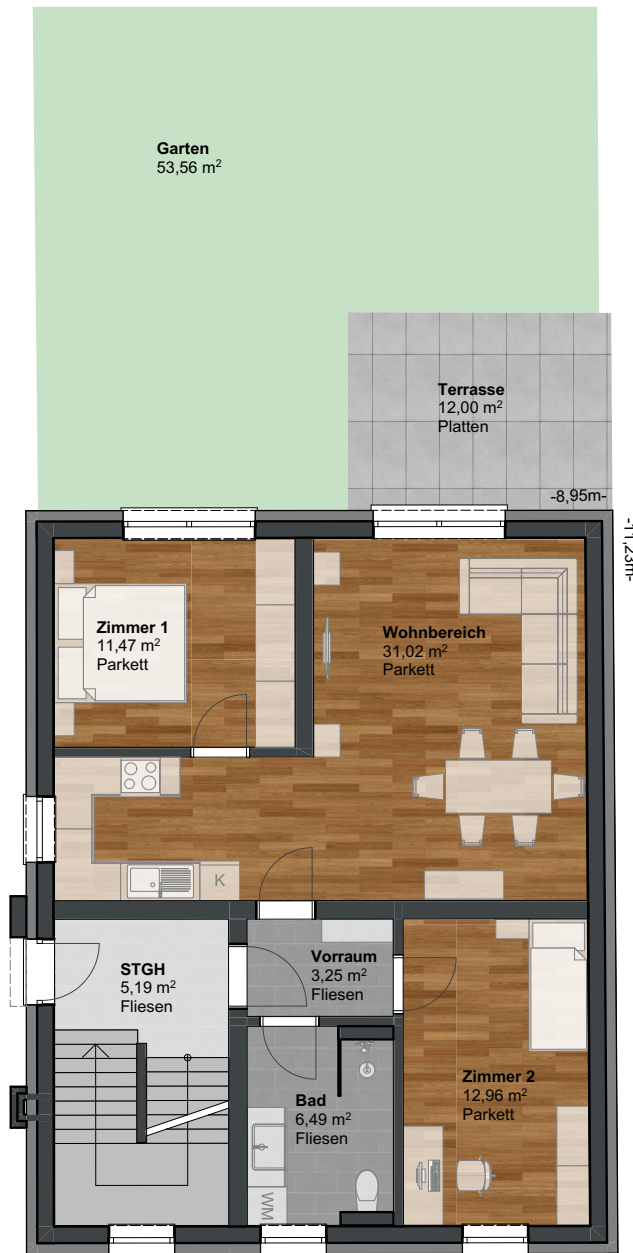




Flächenübersicht

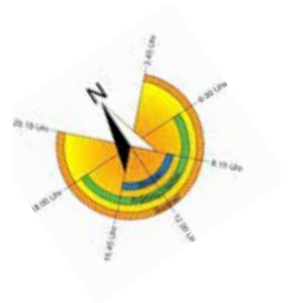
Top	Zimmer	Stock	WNFL inkl. Loggia	Terrasse/Loggia	Kellerabteil	Eigengarten	Verkaufspreis ohne Stellplatz schlüsselfertig	Verkaufspreis ohne Stellplatz belagsfertig
16a/1	3	EG	64,57 m ²	12 m ²	2,63 m ²	53,56 m ²	€ 349.300	€ 329.300
16a/2	3	OG	83,58 m ²	11,20m ²	2,63 m ²	-	€ 398.500	€ 376.100
16a/3	3	EG	62,98 m ²	12 m ²	2,64 m ²	53,37 m ²	€ 339.400	€ 319.900
16a/4	3	OG	81,20 m ²	10,85m ²	2,63 m ²	-	€ 392.000	€ 370.200
16b/1 Variante A	3	EG	64,01 m ²	12 m ²	2,63 m ²	51,65 m ²	€ 343.700	€ 323.900
16b/1 Variante B	4	EG	72,00 m ²	11,80 m ²	2,63 m ²	42,68 m ²	€ 385.000	€ 359.000
16b/2 Variante A	3	OG	82,52 m ²	10,60m ²	2,63 m ²	-	€ 397.700	€ 375.500
16b/2 Variante B	2	OG	52,00 m ²	11,26 m ²	2,63 m ²	-	€ 269.000	€ 249.000
16b/3	3	EG	62,43 m ²	12 m ²	2,64 m ²	53,55 m ²	RESERVIERT	RESERVIERT
16b/4	3	OG	81,33 m ²	11,18m ²	2,63 m ²	-	RESERVIERT	RESERVIERT

Top 16a/1 – EG



Kaufpreis
€ 329.300,-
belagsfertig

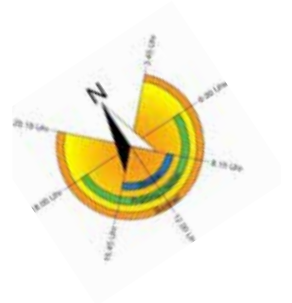
Optional € 349.300,-
schlüsselfertig



Wohnfläche: 64,57 m²
Terrasse: 12,00 m²
Stellplätze: 1
Keller: 2,63 m²
Garten: 53,56 m²



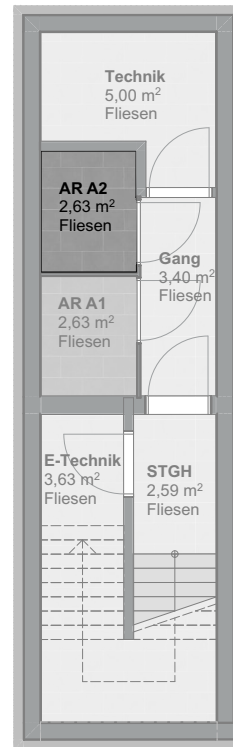
Top 16a/2 – OG



Kaufpreis
€ 376.100,-
 belagsfertig

Optional € 398.500,-
 schlüsselfertig

Wohnfläche: 83,58 m²
inkl Loggia: 11,20m²
Stellplätze: 2
Keller: 2,63 m²

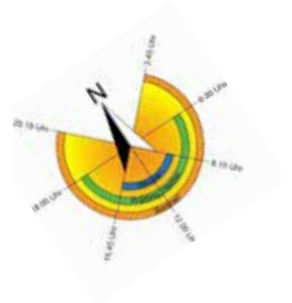


Top 16a/3 – EG

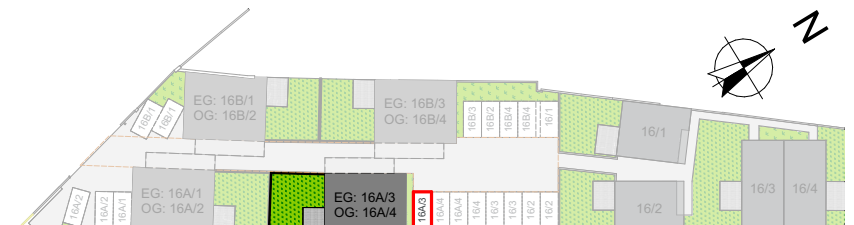


Kaufpreis
€ 319.900,-
belagsfertig

Optional € 339.400,-
schlüsselfertig



Wohnfläche: 62,98 m²
Terrasse: 12,00 m²
Stellplätze: 1
Keller: 2,64 m²
Garten: 53,37 m²



Top 16a/4 – OG



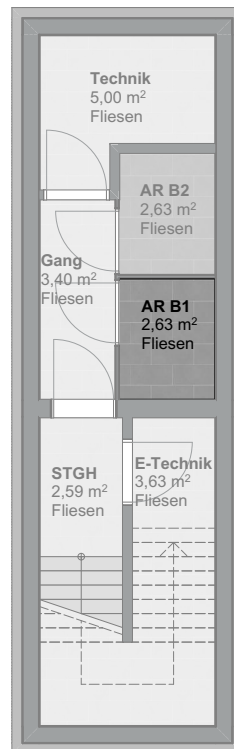
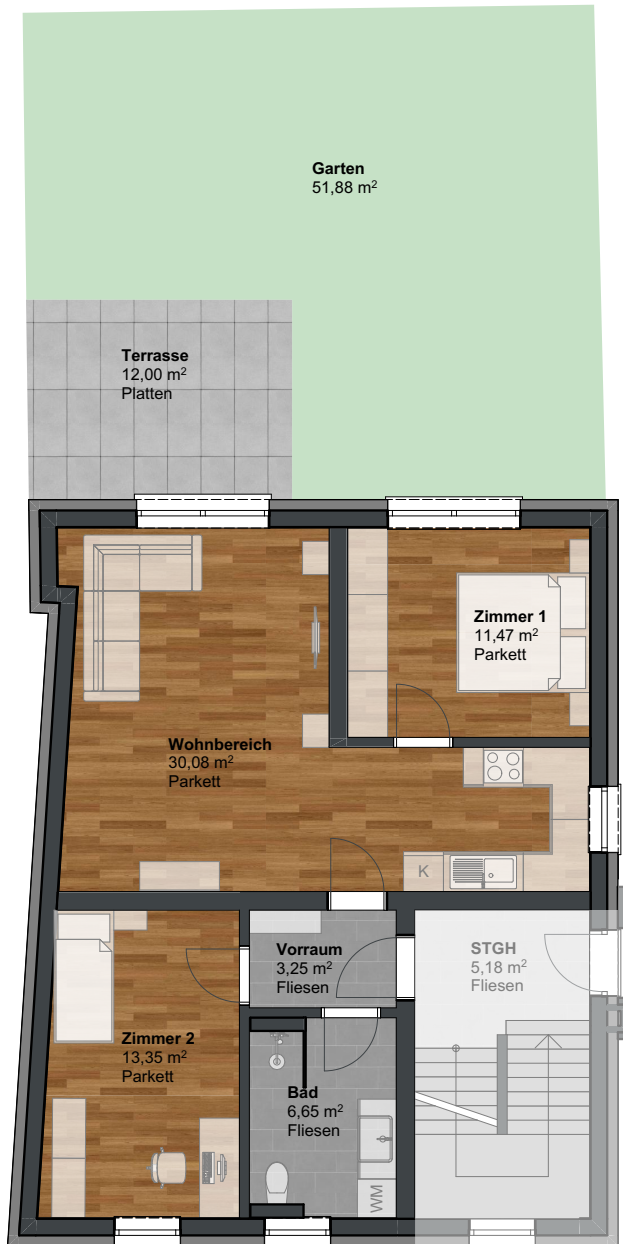
Kaufpreis
€ 370.200,-
 belagsfertig

Optional € 392.000,-
 schlüsselfertig

Wohnfläche: 81,20 m²
inkl Loggia: 10,85 m²
Stellplätze: 2
Keller: 2,63 m²



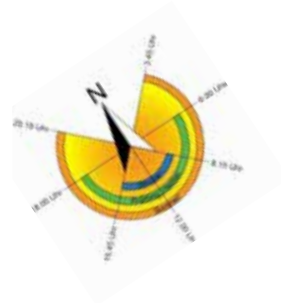
Top 16b/1 – EG Variante A



Kaufpreis
€ 323.900,-
belagsfertig

Optional € 343.700,-
schlüsselfertig

Wohnfläche: 64,01 m²
Terrasse: 12,00 m²
Stellplätze: 1
Keller: 2,63 m²
Garten: 51,65 m²



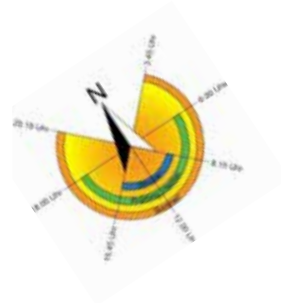
Top 16b/1 – EG Variante B



Kaufpreis
€ 359.000,-

belagsfertig

Optional € 385.000,-
schlüsselfertig



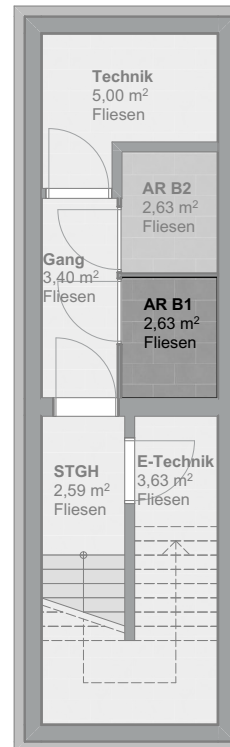
Wohnfläche: 72,00 m²

Terrasse: 12,00 m²

Stellplätze: 1

Keller: 2,63 m²

Garten: 42,68 m²



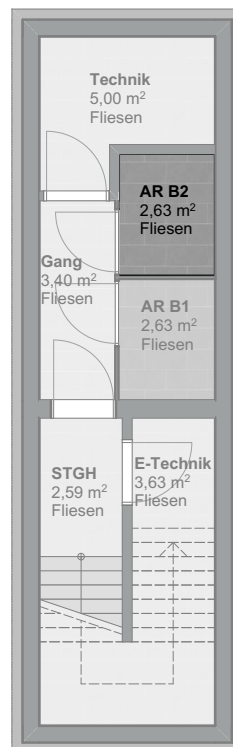
Top 16b/2 – OG Variante A



Kaufpreis
€ 375.500,-
 belagsfertig

Optional € 397.700,-
 schlüsselfertig

Wohnfläche: 82,52 m²
inkl Loggia: 10,60 m²
Stellplätze: 2
Keller: 2,63 m²



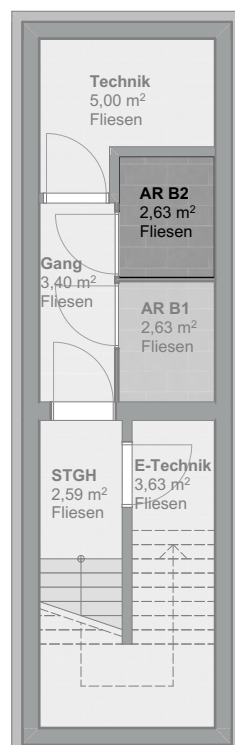
Top 16b/2 – OG Variante B



Kaufpreis
€ 249.000,-
 belagsfertig

Optional € 269.000,-
 schlüsselfertig

Wohnfläche: 52,00m²
Terrasse: 11,26 m²
Stellplätze: 2
Keller: 2,63 m²

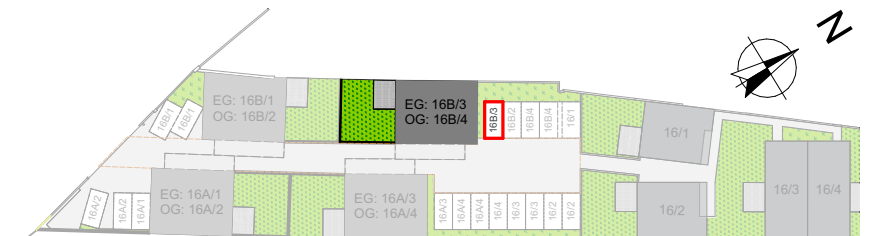
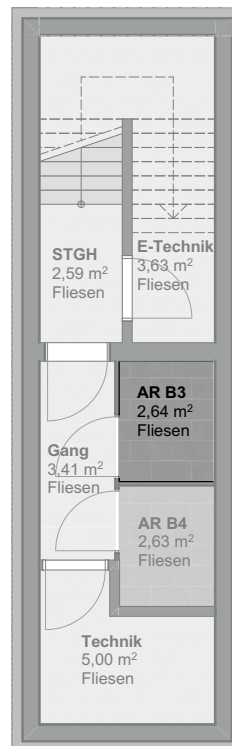


Top 16b/3 – EG



RESERVIERT

Wohnfläche: 62,43 m²
Terrasse: 12,00 m²
Stellplätze: 1
Keller: 2,64 m²
Garten: 53,55 m²

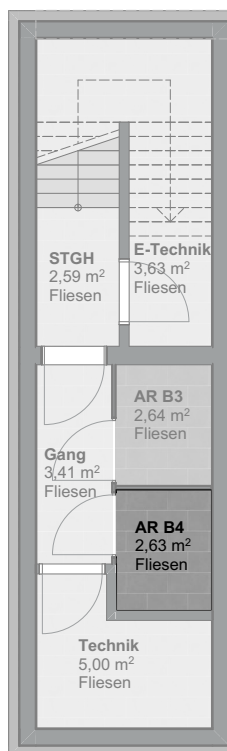


Top 16b/4 – OG



RESERVIERT

Wohnfläche: 81,33 m²
inkl Loggia: 11,18 m²
Stellplätze: 2
Keller: 2,63 m²



Haus- & Grundstücksinformation

KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundierung

Die Fundamentierung erfolgt über eine ca. 30 cm starke bewehrte Betonplatte.

Keller / Erdgeschoss / Obergeschoss

Das Außenmauerwerk des Erd- und Obergeschosses, bestehen aus 25 cm starkem porosiertem Ziegel.

Die Kellerabteile und die Technikräume im Kellergeschoss werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Außenfassade

Die Außenfassade wird mit Vollwärmedämmung nach neuester Energieverordnung und hochwertiger Fassadenputz versehen (geplante Farbe: Weiß/Beige).

Innenwände EG / OG

Das Innenmauerwerk im Erdgeschoss und Obergeschoss wird aus Zwischenwandsteinen erstellt.

Erdgeschossdecke

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke aus Beton gefertigt.

Dach Abbund und Eindeckung

Abbinden, liefern und montieren einer Satteldachkonstruktion samt Ziegelindeckung der straßenseitigen Häuser sowie einer Pultdachkonstruktion mit Foliendach der hinteren Häuser. Spenglerarbeiten in pulverbeschichteten Alu.

Fenster

Es werden Kunststoff- Fenster und Terrassentüren eingebaut, mit Wärmeschutzglas 3-fach Verglasung. Es werden Außenjalousien mit händischem Gurtzug ausgeführt. (ausgenommen Terrassentüre elektrisch)

Innenfensterbänke

Fenster erhalten Kunststeinfensterbänke aus Gussmarmor in Weiß.

Hauseingangstür / Wohnungseingangstüre

Es wird eine hochwertige PVC-Aluhaustür mit Verglasung eingebaut. Einbruchshemmende Wohnungseingangstüre mit Türspion in weiß.

Innenputz

Alle Massivwände und Decken im Keller- Erdgeschoss und im Obergeschoss werden entweder mit Gipsputz oder einem Gips-Kalk-Zementputz versehen.

Estricharbeiten

In sämtlichen Räumen des Keller- Erdgeschosses und des Obergeschosses wird ein Estrich mit Wärmedämmung in den erforderlichen Stärken verlegt.

Wasser- und Abwasserinstallation

Be- und Entwässerungsleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten sowie Kalt- und Warmwasserleitungen auf dem Rohfußboden bzw. in die Wandschlitze verlegt.

Heizungsinstallation

Heizungsinstallation erfolgt nach gültigen Ö-Normen mit moderner vollautomatischer Wärmeerzeugung einer Luft-Wasserwärmepumpe der Fa. Viessmann. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler. Elektrischer Warmwasserspeicher zur Warmwasseraufbereitung, in reichhaltig bemessener Größe. Alle Räume im EG und OG erhalten eine Fußbodenheizung.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den jeweils gültigen technischen Anschlussbedingungen (TAB) des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Als Schalterprogramm kommen Systeme in perlweiß oder reinweiß zum Einsatz.

Einfriedung

Hier ist ein Maschendrahtzaun, Höhe 1,25 m vorgesehen.

Garten

Herstellen eines Unterbaues mit der dafür notwendigen Gartenerde. Einschließlich Besäen des Grundstückes so wie im Lageplan dargestellt.

Terrasse und Loggia

Die Terrassenausführung erfolgt mit 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm Betonpflaster. Die Loggia wird mit Einkorn Betonplatten in Riesel ausgeführt, das Geländer als Stabgeländer in Stahl lackiert.

Stellplätze und Zugangswege und Verkehrsflächen

Ausführung erfolgt gepflastert.

SCHLÜSSELFERTIG

Malerarbeiten: Fenster und Türen abdecken, Wände und Decken verspachteln, schleifen, tiefengrundieren und weiß ausmalen.

Fliesenlegerarbeiten: Abdichtung herstellen mit Abdichtungsbahn und 1 K Dispersion, Fliesen verlegen und verfugen samt silikonisieren. Fliesen mit einem Maß von 60 x 60 cm. Fliesenhöhe Bad Duschbereich bis Zargenoberkante Wc Rückwand sonst Fliesensockel..

Innentüren: Fa. Dana oder gleichwertig in weiß Röhrenspanntüren mit Drücker, im Bad/Wc mit Verriegelungsmöglichkeit

Bodenleger / Tischlerarbeiten: Parkett als Landhausdiele ausgeführt, vollflächig verklebt verlegt, Sesselleisten montieren, Zargen und Türblätter einbauen, Drücker montieren. Es werden Standardzargen und Türblätter geliefert und montiert.

Sanitäre Ausstattung: Sanitärkeramik Typ Ideal Standard oder gleichwertig Armaturen Chrom Ideal Standard

Elektro-Ausstattung: je Wohnung

7 St. Schalter
7 St. Deckenauslässe
20 St. Schuko Steckdosen
1 St. E-Herdanschluss
1 St. Waschmaschinenanschluss / 1 St. Wäschetrockneranschluss
1 St. Geschirrspüler
3 St. verkabelte Leerdose TV
2 St. verkabelte Leerdose Internet
1 Stk. Klingelanlage komplett

Stiegenhaus:

- Feinsteinzeug samt Sockelleisten
- Wände weiß gemalt
- Geländer als Stahlstabgeländer lackiert

Keller u. Kellerabteile:

Estrich beschichtet ; Wände weiß gemalt; Kellerabteiltüren als Gittertüren

Haus- & Grundstücksinformation

SONSTIGES

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist binnen 15 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages auf das Treuhandkonto des Treuhänders zu erlegen. Die Auszahlung des Kaufpreises durch den Treuhänder an den Bauträger erfolgt gemäß Baufortschritt. Im Kaufpreis enthalten sind Aufschließungskosten sowie Anschlüsse für Kanal, Strom und Wasser, sowie Leerverrohrung Telefon, TV und Internet.

Nebenkosten

Bei Erwerb eines Einfamilienhauses müssen Sie mit folgenden Nebenkosten rechnen. (in % vom Kaufpreis)

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- Kosten des Vertragsserrichters (1,5 % zuzgl. Umsatzsteuer, vom Kaufpreis)
- Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunde und Unterschriften werden direkt vom Notar nach dem Notariatstarifgesetz abgerechnet und dem Käufer direkt in Rechnung gestellt, Barauslagen werden gesondert verrechnet.
- Kontoführungsspesen des Treuhandkontos

Hausverwaltung/Betriebskosten (geschätzt)

Zur Organisation und Abrechnung der Betriebskosten wird eine Hausverwaltung bestellt. Das vorläufige Akonto für die laufenden Betriebskosten beträgt € 2,0/m². Eine Rücklage in Höhe von € 1,06/m² WNFL pro Monat (gem.§31 Abs.5 WEG 2002, Stand 01.01.2024) wird eingehoben.

Änderungsvorbehalt

Technische Änderungen, welche durch Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben unter den sinngemäß anzuwendenden Voraussetzungen des Kaufvertrages vorbehalten. Dies gilt auch für die Abänderung auf gleichwertige Produkte. Weiteres kann sich das Aussehen und Bauweise der Häuser anfragebedingt ändern.

Ausstattung

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil.

Toleranzen

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweiligen aktuellen Planstand und können in der Endausführung abweichen.

Einfriedung

Hier ist ein Maschendrahtzaun, Höhe 1,25 m vorgesehen.

Garten

Herstellen eines Unterbaues mit der dafür notwendigen Gartenerde. Einschließlich Besäen des Grundstückes so wie im Lageplan dargestellt.

Terrasse und Loggia

Die Terrassenausführung erfolgt mit 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm Betonpflaster. Die Loggia wird mit Einkorn Betonplatten in Riesel ausgeführt, das Geländer als Stabgeländer in Stahl lackiert.

Stellplätze und Zugangswege und Verkehrsflächen

Ausführung erfolgt gepflastert.

BEZEICHNUNG	16 Haus 1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Altgasse 16	Katastralgemeinde	Wördern
PLZ/Ort	3423 St. Andrä-Wördern	KG-Nr.	20197
Grundstücksnr.	5/2	Seehöhe	175 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++		A++	A++	
A +				A+
A				
B				
C	C			
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Energieausweis



MONOLOG
IMMO

Michaela Zehetner-Nagy
Kremser Straße 80, 3133 Traismauer
+43 650 501 3 501
office@monolog-immo.at
www.monolog-immo.at

DIALOG
HAUS

PROJEKTENTWICKLUNG & PLANUNG
DialogHaus Mal2 Bau GmbH
Kirchenwiese 32, 4271 St. Oswald bei Freistadt
+43 2242 20 40 6
office@dialoghaus.at | www.dialoghaus.at



IMMOBILIEN86

VERKAUF

Claudia Friesinger
Rudolfstraße 4, 3430 Tulln
+43 664 143 53 40
www.immobilien86.at