



# IHR QUALITÄTSANSPRUCH IN VOLLENDUNG.

In St. Andrä-Wördern entstehen in der Tannengasse 2 und Tannengasse 2a insgesamt 2 einzigartige Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten, die anspruchsvollen Familien den perfekten Wohn(t)raum bieten. Die ca. 160m² großen Wohneinheiten erstrecken sich jeweils über 2 Ebenen und bieten zum Garten hin offene Wohn-Essküchen, 5 Schlafzimmer, 3 Bäder, großflächige Terrassen, Eigengärten sowie einen Blick zur direkt angrenzenden Parkanlage.

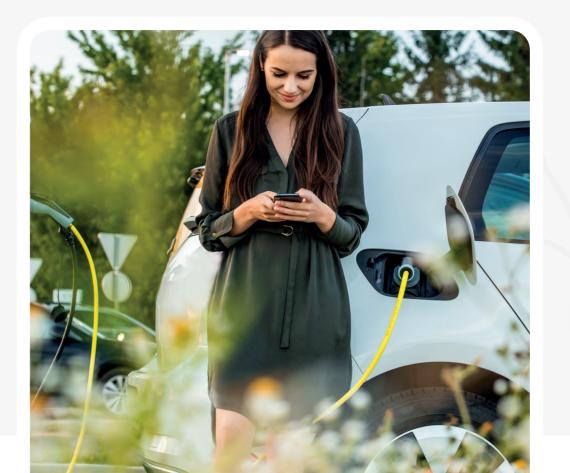
Das Projekt CARPE DIEM befindet sich mitten im Grünen und überzeugt dennoch mit einer optimalen Infrastruktur. Jede Wohneinheit verfügt über 2 KFZ Stellplätze im Freien sowie und eine Ladesäule für Ihr Elektroauto.

carpediem.immo



#### EINS MIT DER NATUR.

Für Naturliebhaber bietet die Lage rund um St. Andrä-Wördern zahlreiche Attraktionen. Ob Wälder und Wanderwege, ein kurzer Ausflug in die Stadt oder an die in unmittelbarer Nähe befindliche Donau, hier werden keine Wünsche offen gelassen. Erholung und Entspannung an der frischen Luft direkt vor der Haustür.









ZUHAUSE IST KEIN ORT SONDERN EIN GEFÜHL.

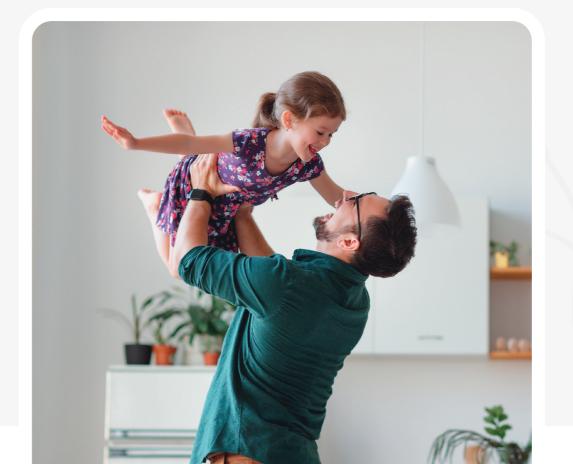
# WO ANSPRÜCHE AUF QUALITÄT TREFFEN.

Hier treffen einzigartige Häuser und eine kompromisslose, hochwertige Ausstattung aufeinander und erfüllen das Wohnglück von Familien, die an eine sorgenfreie Zukunft denken. Jedes Detail ist durchdacht und genaustens geplant. Natürliche Materialien, kombiniert mit einer ansprechenden Architektur, machen Ihren neuen Wohnraum zu einem unvergleichbaren Wohnerlebnis.

Massive MABA Ziegelit-Wände in Verbindung mit

einer Vollwärmeschutz-Fassade, elektrische Außenraffstores der Marke Hella, großzügigen Holz-Alu-Fenstern von Katzbeck sowie eine moderne Vaillant Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion sorgen für ein angenehmes Raumklima im Sommer und Winter.











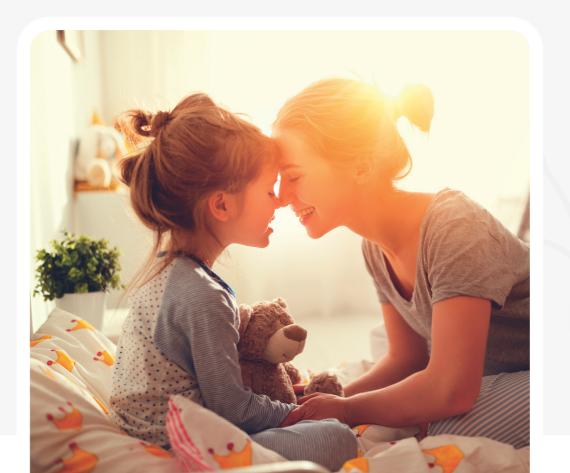
Eine moderne Vaillant-Luftwärmepumpe sorgt in allen Räumen über die Fancoils Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen. Gleichzeitig können im Sommer die Klimageräte, die sich in jedem Zimmer befinden, über dasselbe Vaillant-System betrieben werden und bieten somit bei Bedarf eine Abkühlung an heißen Tagen.

#### WO QUALITÄT AUF PERFEKTION TRIFFT.

Perfektion ist das Endergebnis, welches wir uns als Maßstab gesetzt haben. Die Auswahl an edlen Materialien wie z.B. ein pflegefreies Weitzer Langdielen-Eichenparkett und eine perfekte Verarbeitung garantieren ein unvergleichliches Wohngefühl.

Durch die hochwertige Ausstattung wird der Sanitärbereich zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase. Stilvolle Feinsteinzeug-Fliesen und Armaturen von KEUCO gliedern sich im Zusammenspiel mit hochwertigen Unterbaukästen perfekt in das durchdachte Gesamtkonzept ein und bieten ein entspannendes Ambiente.



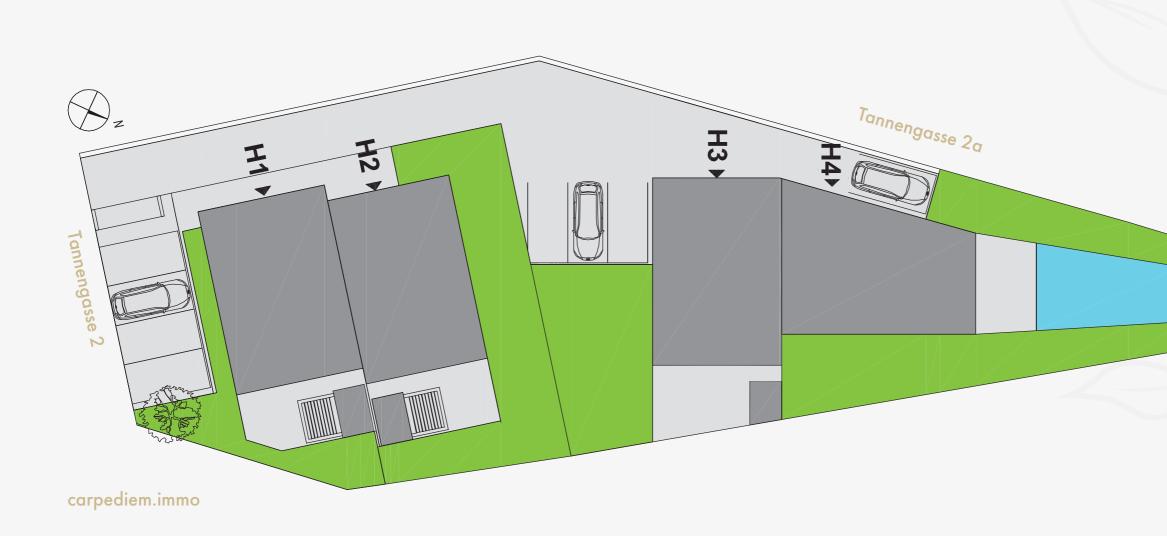




# TANNENGASSE 2 UND 2A. WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE.

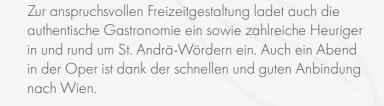
Die grüne Seele Ihres neuen Zuhauses liegt in der Tannengasse 2 und Tannengasse 2a entstehen jeweils 2 durchdachte Wohneinheiten mit je 2 PKW-Abstellplätzen in direkter Nachbarschaft zu einer großzügigen Parkanlage. Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit neben großzügiger Terrasse und charmantem Garten über ein massives Gartenhaus welches zusätzlichen Stauraum bietet.











# NATURVERBUNDENHEIT FÜR ANSPRUCHSVOLLE.

St. Andrä-Wördern ist bekannt für seine Freizeitmöglichkeiten. Idyllische Wanderrouten für jedes Fitnesslevel sowie Rad- und Mountainbike-Strecken befinden sich in unmittelbarer Nähe und stehen jederzeit zur Verfügung. Ob Baden, Wassersport an der Donau, Bogenschießen, Tennis oder Reiten, in der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Sportlerherz begehrt.





carpediem.immo





#### RUHE UND INFRASTRUKTUR.

St-Andrä-Wördern ist eine niederösterreichische Gemeinde mit ca. 7800 Einwohnerinnen und Einwohnern zwischen Klosterneuburg und Tulln. Die Wiener Stadtgrenze ist nur 17 km entfernt. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Wiener Innenstadt in etwas mehr als einer halben Stunde erreichbar.

Was fast wichtiger ist: Ebenso schnell sind Sie nach einem hektischen Arbeitstag oder einem ausgedehnten Stadtbummel wieder Zuhause im Grünen. Der Traum vom Landleben wird hier in urbanem Kontext mit moderner Wohnstruktur wahr und macht auf lange Zeit glücklich.



Parkanlage – 1 Min.



Busstation – 1 Min.



Bahnhof – 7 Min.





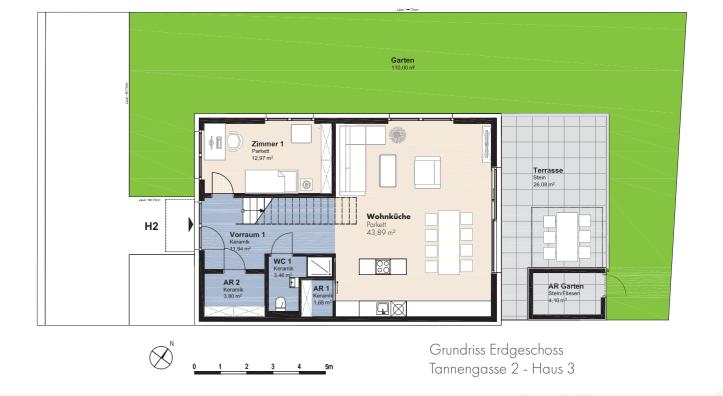
Wien – 25 Min.

carpediem.immo

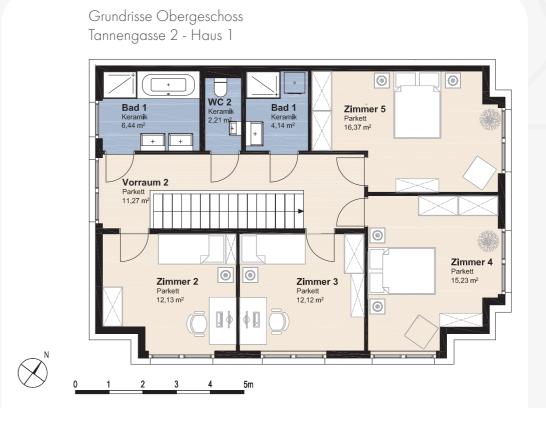


## WO SIE SICH ZUHAUSE FÜHLEN.





natürlich schön Wohnen.





Alexander Pluskota MA CIS ImmoZert +43 699 1987 1129 office@pluskota.at www.pluskota.at Peter Pluskota +43 664 206 7960 office@app-immo.at www.app-immo.at

#### HIGHLIGHTS.

5 Schlafzimmer

Terrassen, Balkone und Gärten

Provisionsfrei für den Käufer Großzügige Wohnräume

Perfekte Verarbeitung Kaufpreis auf Anfrage

2 Häuser mit je 2 Wohneinheiten

4 E-Ladesäulen

Hochwertige Ausstattung



#### Direkt vom Bauträger:

A.P.P. Immobilienentwicklungs GmbH Gallitzinstraße 66, 1160 Wien Tel. +4369919871129, office@app-immo.at

#### HAFTUNGSAUSCHLUSS:

Die Informationen in diesem Folder wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Sämtliche dargestellten Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Vertriebspläne sind nicht maßstabsgetreu. Die Darstellung der Visualisierung ist nicht realitätsgetreu. Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt - Änderungen dieser und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Naturmaße zu nehmen sind.

HINWEIS: HWB 40 KWh/m2a Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei.

