

## Reihenhaus in Viehofen



Hofansicht

**Objektnummer: 1644\_3323**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	124,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Mündl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten



RE/MAX

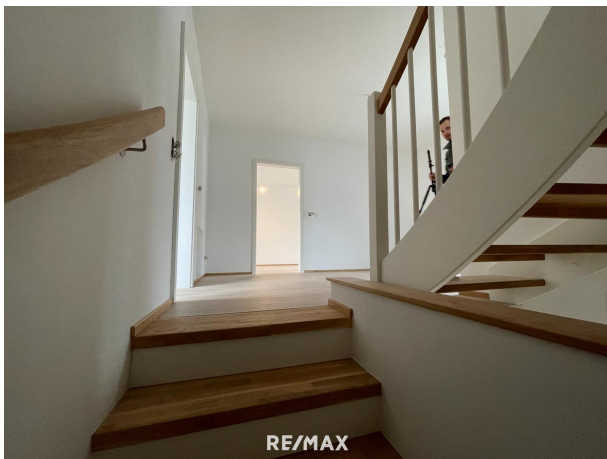


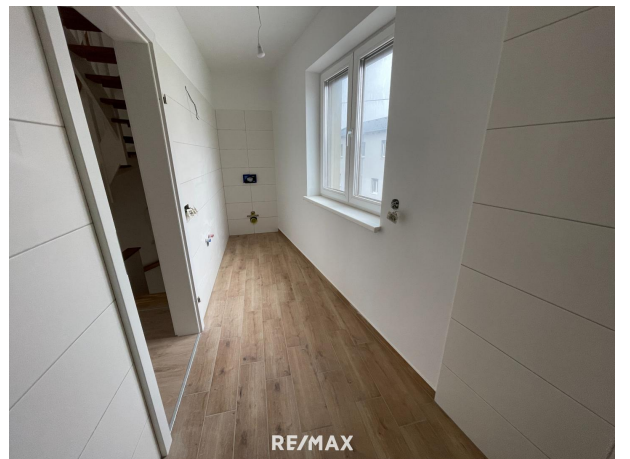
RE/MAX



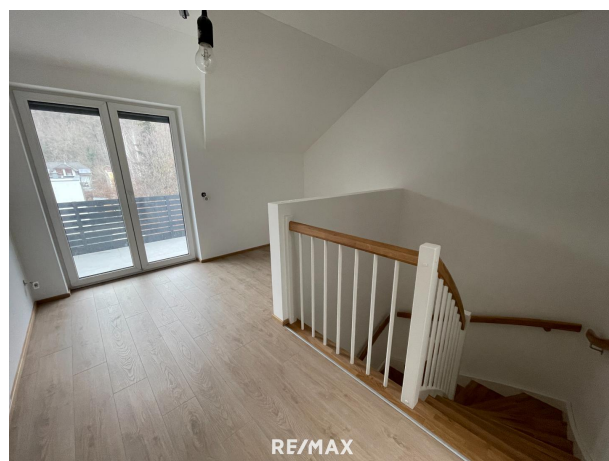
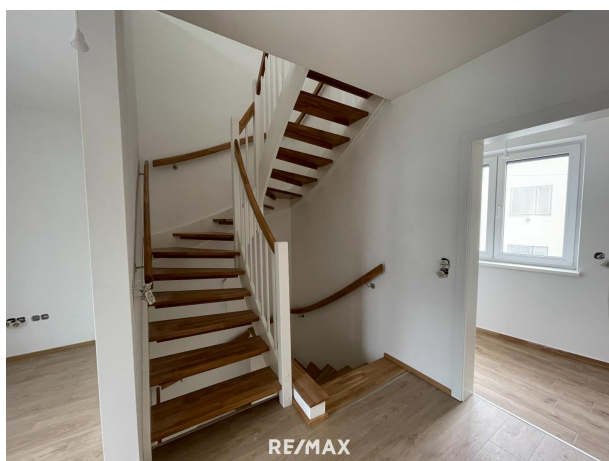
RE/MAX



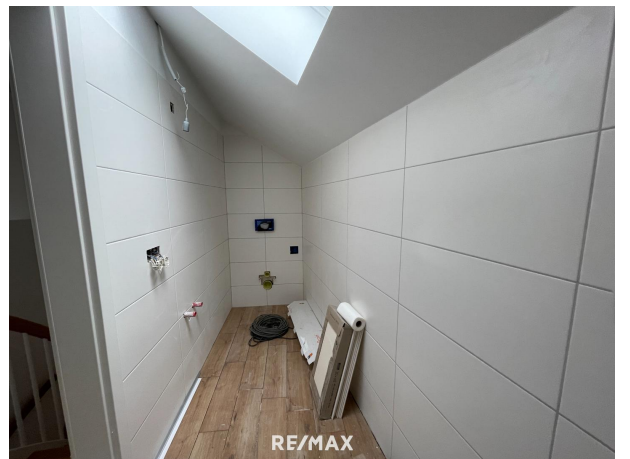


















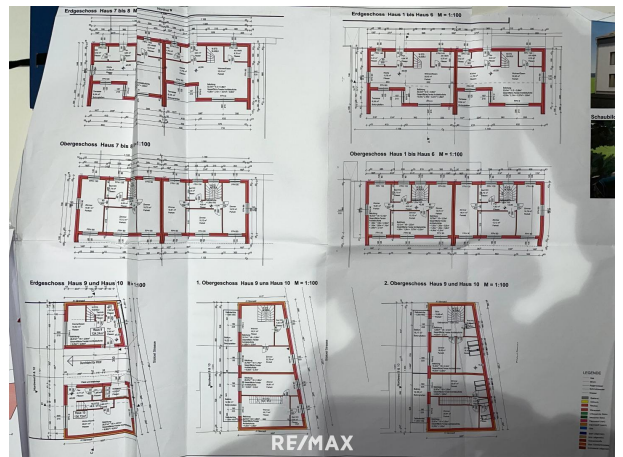
RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus mit einer Wohnfläche von 124 m<sup>2</sup> befindet sich in der beliebten Wohngegend Viehofen in St. Pölten und bietet alles, was das Herz begehrt. Auf drei Etage gibt es genügend Platz um einer Familie genügend Raum sowie Freiraum zu gewähren. Über den überdachten Eingang gelangt man im Erdgeschoss in den Vorraum, an diesem grenzt der Heizraum mit Toilette und die Küche mit Essbereich. Vom Essbereich gelangt man auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse und den eingezäunten Gartenbereich von ca. 47 m<sup>2</sup>. Über die Treppe gelangt man ins 1. OG, dieses bietet sich für einen gemütlichen Wohnbereich an. Weiters befindet sich noch ein großzügiges Schlafzimmer und ein Bad mit Toilette und ebenerdiger Dusche auf dieser Ebene. Vom Wohnbereich und dem Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon der den Blick nach hinten ins Grüne zeigt. Ein weitere Treppe führt ins Dachgeschoss, dass wiederum ein schönes Galeriezimmer bietet sowie ein Bad mit WC und ebenerdiger Dusche. Diese Etage bietet auch noch zwei weitere Zimmer die als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Der großzügige Balkon rundet das Raumangebot wiederum ab. Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare. Da die Zimmer nicht möbliert sind, haben Sie die Möglichkeit, die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luftwärme-Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Ein Autoabstellplatz gehört zum Objekt, der Komfort und Praktikabilität gleichermaßen gewährleistet. Lage und Umgebung St. Pölten, die Landeshauptstadt von Niederösterreich, bietet eine exzellente Infrastruktur. Einkaufszentren, Parks, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dank zahlreicher Kindergärten, Volksschulen, höherer Schulen und Gymnasien sind auch die Bildungseinrichtungen optimal abgedeckt. Für Ihre Freizeit stehen Ihnen verschiedene Parks, Veranstaltungen und kulturelle Angebote zur Verfügung. Die gute öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Vom Hauptbahnhof aus gelangen Sie in kürzester Zeit nach Wien oder Krems. Dieses Reihenhaus ist die perfekte Wahl für alle, die ein Zuhause in einer gut entwickelten Stadt suchen, das gleichzeitig naturnahe Erholung bietet. Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 39.9  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.73  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor B  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie

FRÜHER!