

## 2 Zimmer-Wohnung im Süden von St. Pölten in toller Lage



**Objektnummer: 960/70945**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,72 €
<b>Heizkosten:</b>	195,42 €
<b>USt.:</b>	57,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

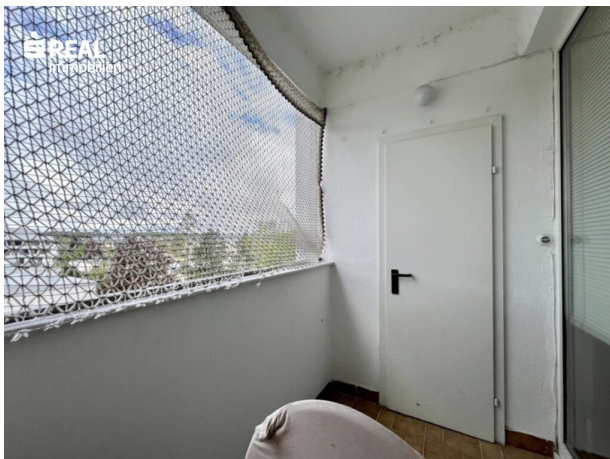
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

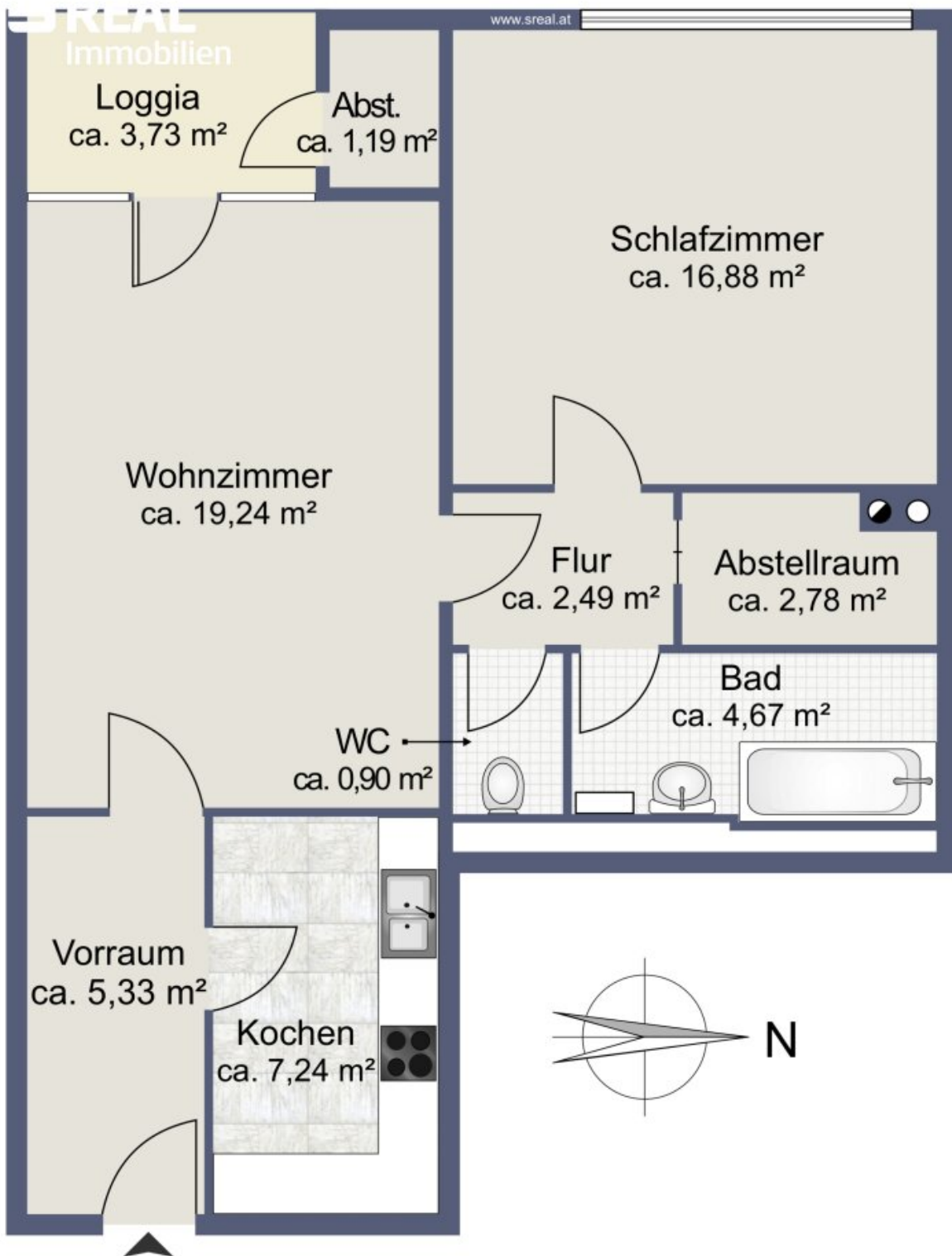


**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120







Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Die derzeit vermietete Eigentumswohnung befindet sich im südlichen Teil der Josefstraße, nahe dem EKZ-Süd.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung, das Stadtzentrum ist mittels Linienbus in wenigen Minuten erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Wohnhausanlage.

Die Wohnung selbst befindet sich im 4. Liftstock des ca.1968 errichteten Wohnhauses, verfügt über eine Nutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>, eine Loggia mit ca. 4 m<sup>2</sup> sowie einen KFZ-Stellplatz im Eigentum.

Alle Räume sind angenehm groß, die Loggia ist vom Wohnzimmer aus erreichbar, Badezimmer und WC sind getrennt.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Mietvertrag läuft mit Ende Juli 2025 aus!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap