

## **Modernes Wohnen mit Garten – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum**



Garten

**Objektnummer: 1644\_3346**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	76,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	102,54 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Hornacek**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12

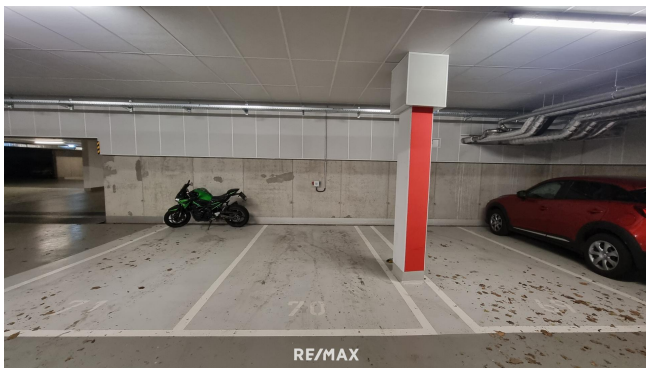












**RE/MAX**



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Gartenanteil. Vom Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich bildet das Herzstück des Objekts und bietet direkten Zugang zum gepflegten Garten. Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup> Gartenanteil: ca. 100 m<sup>2</sup> Zimmer: 3 Badezimmer: 1 (mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss) WC: 1 (separat) Tiefgaragenstellplatz: 1 (#70) Gartenhütte: vorhanden Der Garten mit Terrasse, mehreren Hochbeeten sowie einer Gartenhütte für Gartengeräte lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die moderne, voll ausgestattete Küche bleibt in der Wohnung und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzend dazu gibt es ein separates WC. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, eine Fußbodenheizung wurde im gesamten Wohnbereich verbaut. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der zugehörige PKW-Tiefgaragenstellplatz, der für komfortables Parken sorgt und auch die Möglichkeit für eine E-Tankstelle bietet. Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage am grünen Loop in St. Pölten. Trotz der ruhigen Umgebung erreichen Sie die Innenstadt mit all ihren Annehmlichkeiten sowie sämtliche Schuleinrichtungen in wenigen Gehminuten. Die perfekte Infrastruktur garantiert eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung in St. Pölten! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 23.15  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz A  
wärmebedarfs-  
faktor:  
Faktor Ges 0.82  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse A  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!