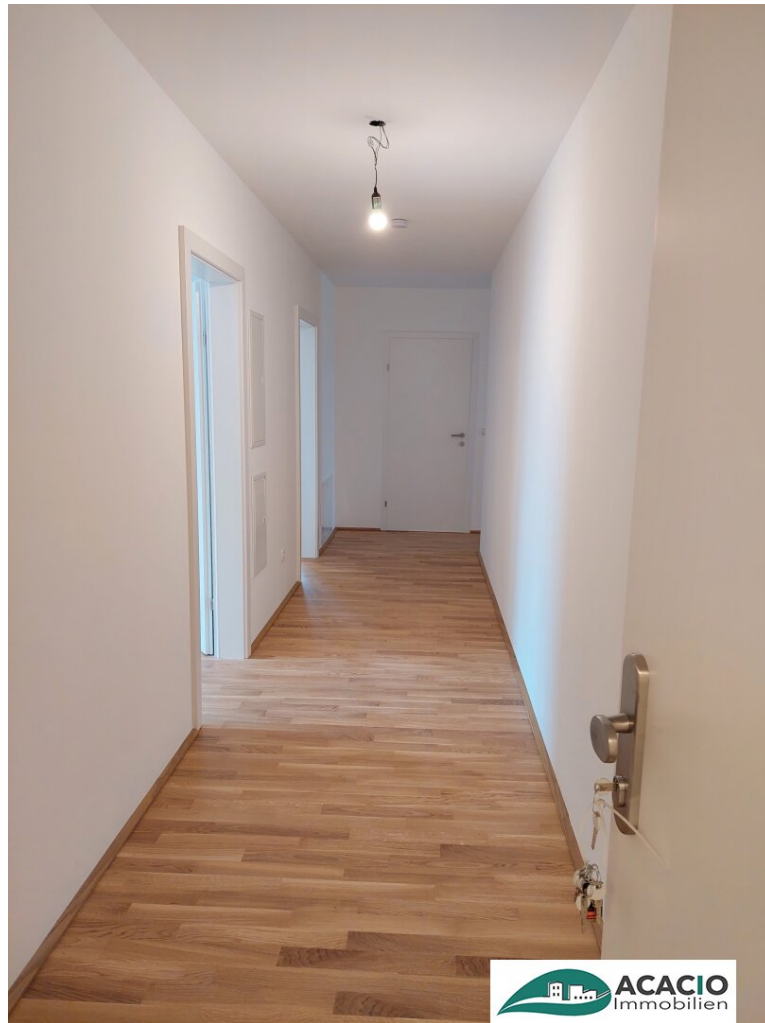


**sonnige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia Nähe  
St. Pölten - KLIMAAKTIV Gold ausgezeichnete Neubau -  
keine Provision für den Käufer – hier wird Ihr Wohntraum  
wahr!**



**Objektnummer: 6418/318**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix Iribauer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	233.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

### Provisionsangabe:

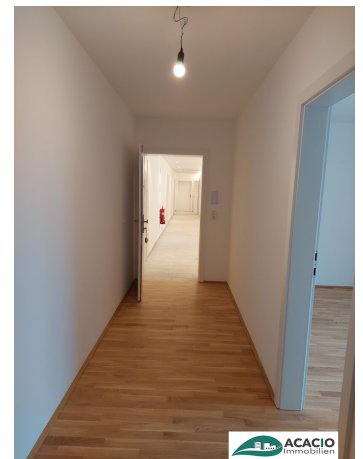
keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

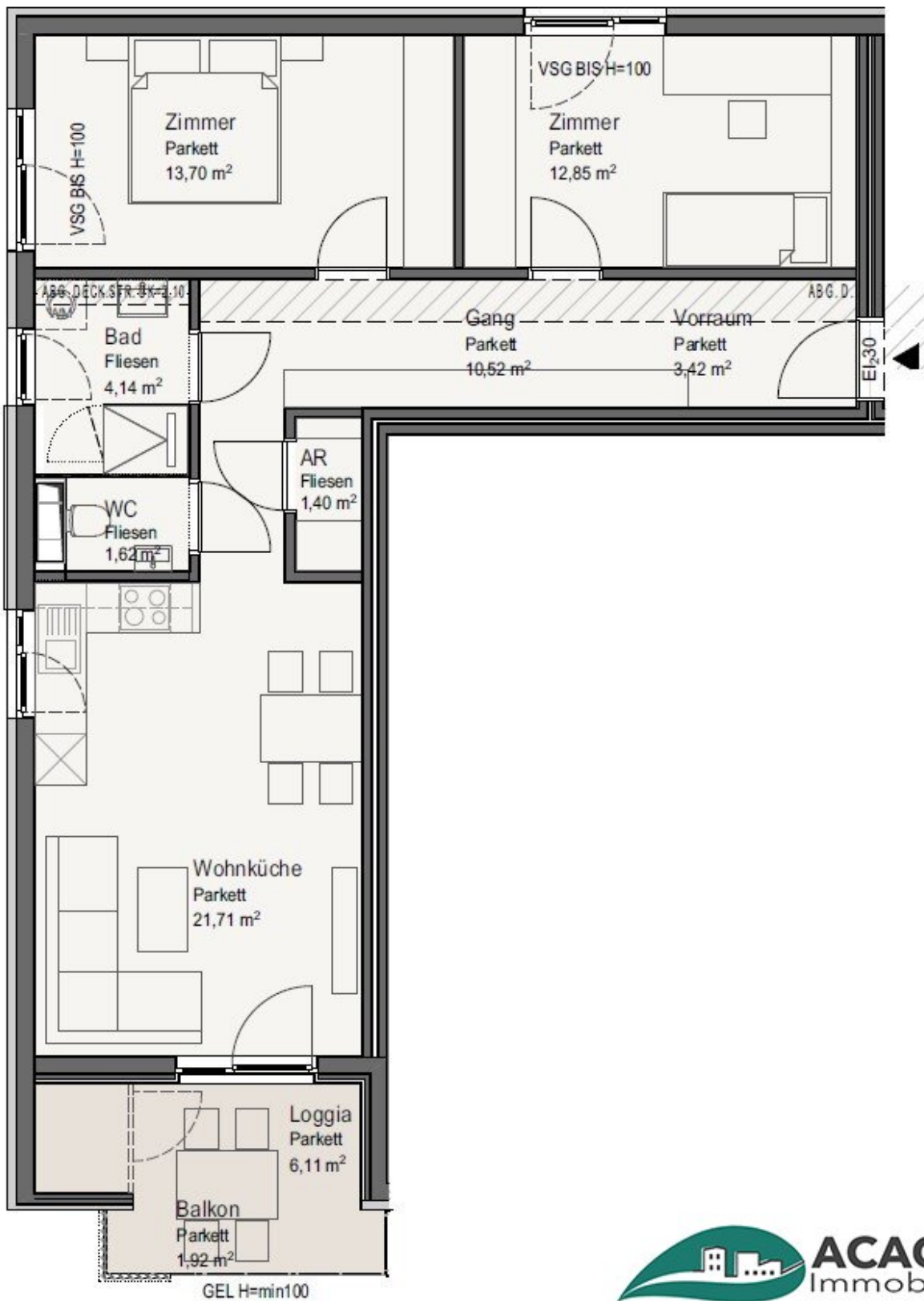












# TOP 10/29

Wohnungstyp	B3
Block	B
Geschoß	<b>2. Obergeschoß</b>
Raumhöhe	<b>2,51 m</b>
Zimmeranzahl	<b>3</b>
Parkplatz Nr.	<b>62</b>
Terrasse/Balkon	<b>1,92 m<sup>2</sup></b>
Loggia	<b>6,11 m<sup>2</sup></b>
Garten	-
Einlagerungsraum	<b>2,04 m<sup>2</sup></b>

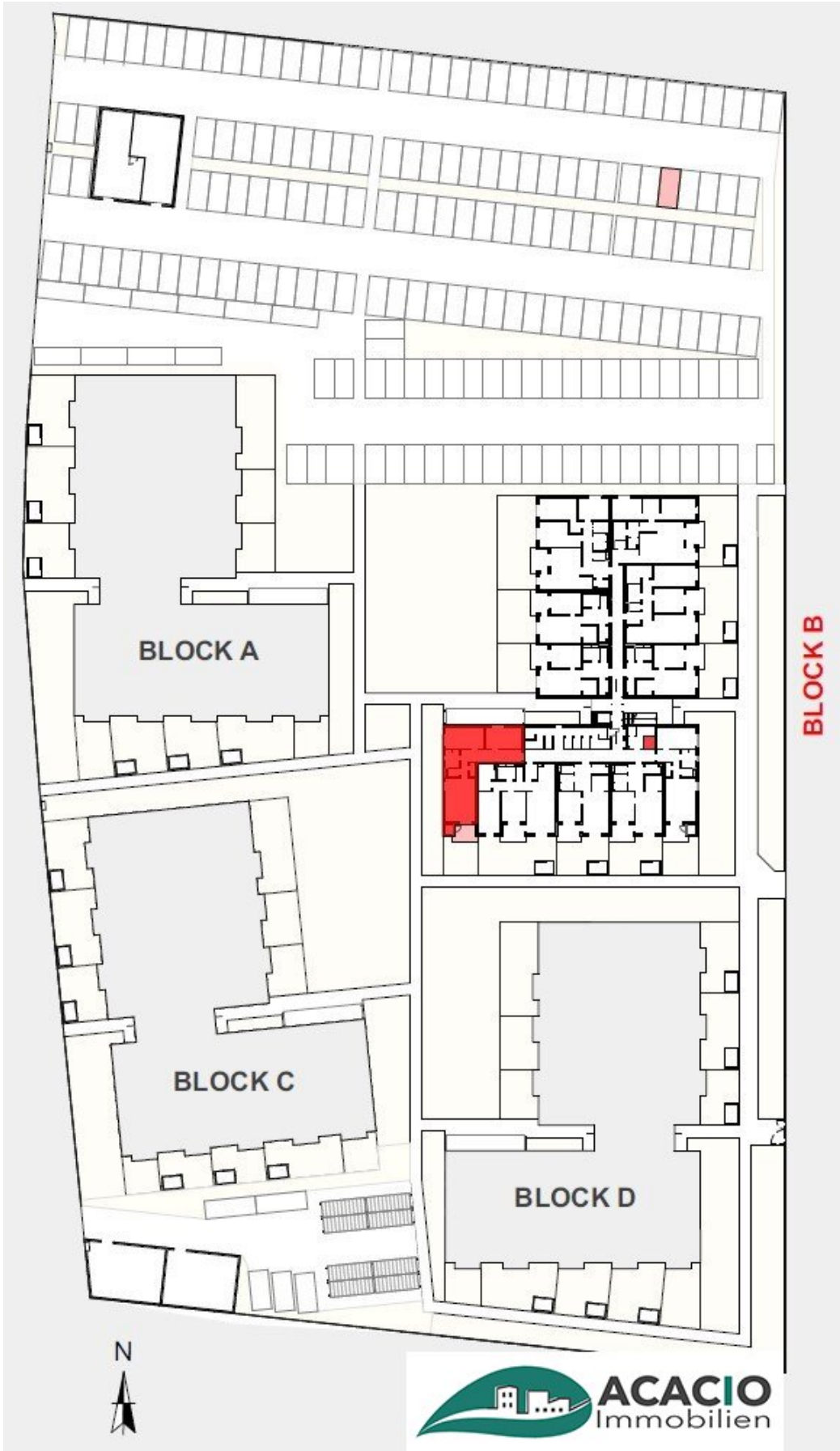
WOHNUNGS



**ACACIO**  
Immobilien

m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung mit Loggia im 2. Liftgeschoß überzeugt mit einem modernen und interessanten Grundriss.

Über den großzügigen Vorraum sind alle Räume zu erreichen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafräume, ein Bad (mit Fenster!) mit Dusche und Waschtisch sowie ein separates WC.

Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung - von hier gelangen Sie auch auf die nach Süden ausgerichtete (uneinsehbare) Loggia, welche genügend Platz für Sitzgelegenheit bzw. Entspannung bietet.

Vorraum, separates WC und Schrankraum geben zusätzlichen Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten.

In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet, ein Schlafräum nach Westen, der andere nach Norden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschtisch (mit Fenster!)
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Loggia
- Einlagerungsraum im selben Stockwerk vorhanden

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren
- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- WC separat
- Einlagerungsraum im selben Geschoß vorhanden
- Barrierefrei
- Bahnhofsnahe
- gute Infrastruktur
- 10 Autominuten nach St. Pölten
- Kinderwagenraum
- Fahrradabstellplätze

**Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.250m  
Apotheke <750m  
Klinik <7.250m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap