

# PROVISIONSFREI! GRÜNER MAX - ERSTBEZUG!



**Objektnummer: 744**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße 49-51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	287.500,00 €
Betriebskosten:	283,26 €

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



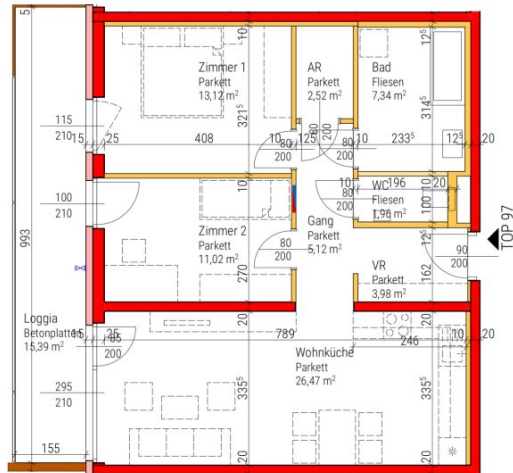
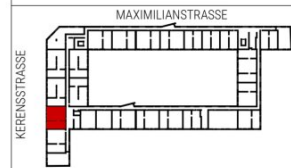


**wohnhausanlage**  
 MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
 KERENSSTRASSE 20  
 3100 ST. PÖLTEN

**bwsg**

**besser wohnen – seit 1911.**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 - 0  
 office@bwsg.at



3. OBERGESCHOSS STAND: 211202

TOP 97

WNFL 71,53 m<sup>2</sup>

Loggia 15,39 m<sup>2</sup>

ER 86,92 m<sup>2</sup>

ER 4,87 m<sup>2</sup>

N



0 1 2 3 4 5m M 1:100

**goebl architecture**

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht geliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, Türen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - MITTEN IN DER STADT UND DOCH RUHIG!

NÄHE UNIVERSITÄTSKLINIKUM UND FACHHOCHSCHULE!

EIGENES GESUNDHEITSZENTRUM IM ERDGESCHOSS!

ZUSÄTZLICH KOSTEN BEI BEDARF:

TIEFGARAGENPLATZ € 21.564,-

ABSTELLPLATZ € 10.782,-

**WIR BIETEN IHNEN AUCH GERNE DIE PASSENDE FINANZIERUNG BZW. EINE KOMPLETTE EINRICHTUNG VOM TISCHLER AN!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <275m

Klinik <4.150m

Krankenhaus <375m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <350m

Höhere Schule <550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <250m  
Polizei <425m  
Post <425m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <2.825m  
Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap