

**top Lage, top Zustand, top Preis! Koffer packen und einziehen! Traumhafte 3 Zimmer-Wohnung in St. Pölten**



**Objektnummer: 960/67323**

**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>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,90 €
<b>Heizkosten:</b>	106,90 €
<b>USt.:</b>	36,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

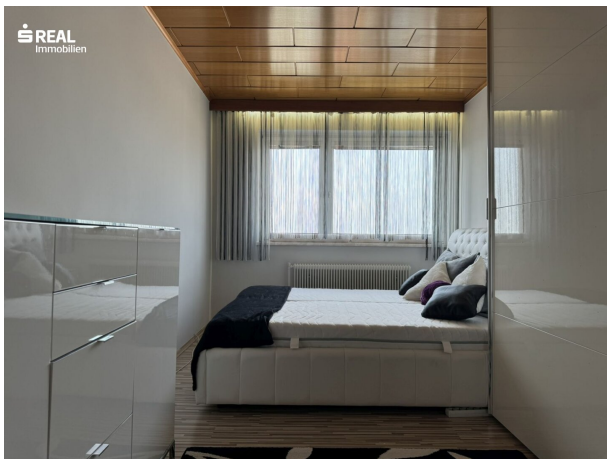


**Christoph Steiner**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120







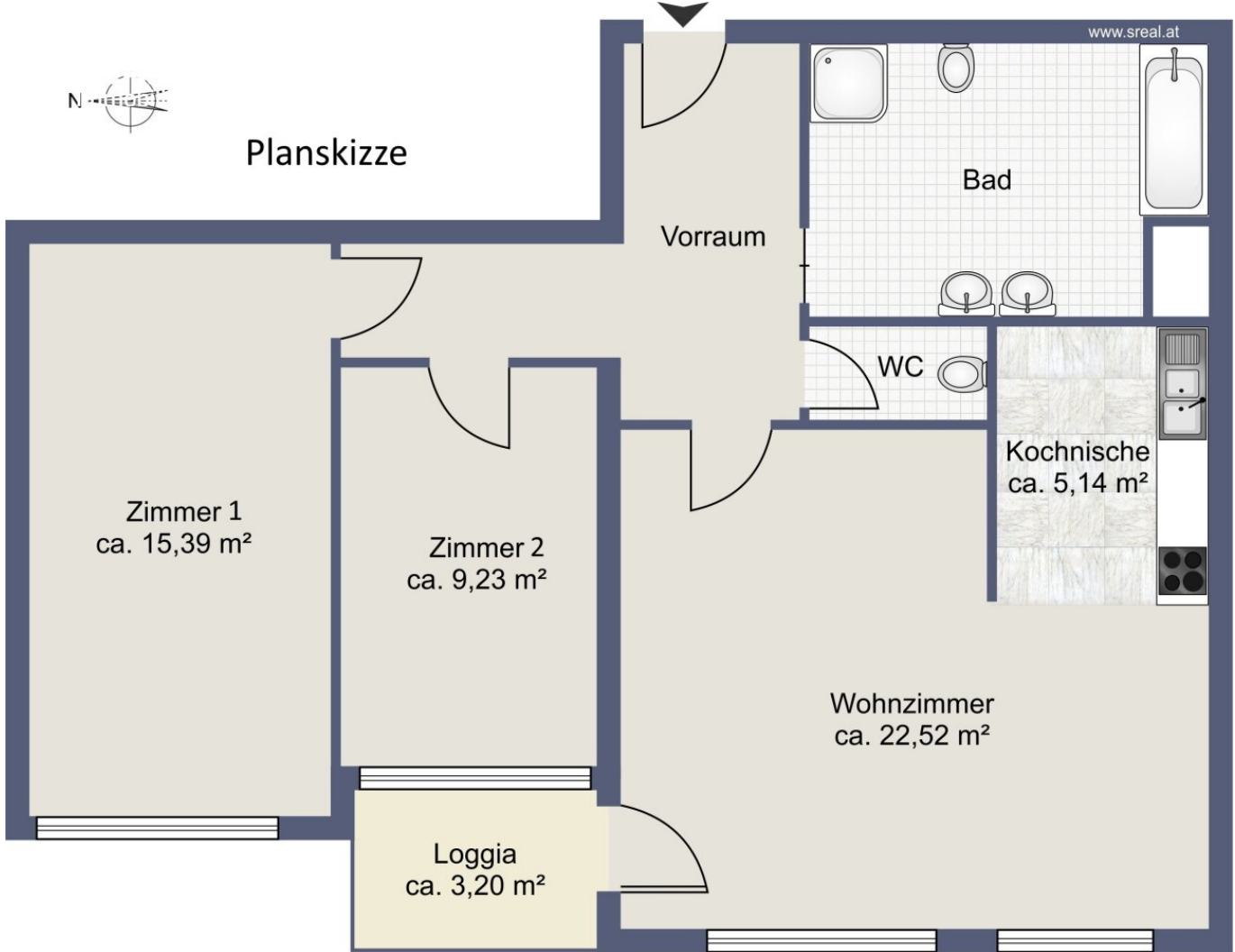






# Planskizze

www.sreal.at





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten, der charmanten Hauptstadt Niederösterreichs! Diese geräumige Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Leben wünschen können.

Gerade wurde die Wohnung einer **umfassenden Renovierung** unterzogen im Rahmen welcher auch sämtliche Installationen durch einen Meisterbetrieb überprüft und überholt wurden. So wurden zum Beispiel sämtliche Armaturen erneuert und eine Sicherheitseingangstür installiert. Die Wohnung kann inkl. sämtlichen Mobilar übernommen werden. **Einfach Koffer packen und einziehen!!!**

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, die perfekt aufgeteilt sind und somit Platz für die ganze Familie bieten. Sie ist in einem gepflegten Zustand und strahlt eine warme Atmosphäre aus, die Sie direkt beim Betreten spüren werden. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Stadt sowie **Fernblick bis zum Ötscher**, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen, Laminat und Parkett, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch für ein stilvolles Ambiente sorgen. Die Zentralheizung hält die Wohnung auch an kalten Tagen gemütlich warm und die Einbauküche ist perfekt ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Die Wohnküche ist offen gestaltet und bietet somit viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Essen mit Familie und Freunden.

Für Ihren Komfort gibt es einen Personenaufzug, der Sie bequem in die 12. Etage bringt. Die sportlichen unter Ihnen können alternativ die Wohnung auch über das weitläufige und helle Stiegenhaus erreichen. Das großzügige Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Die verglaste Loggia ist der ideale Ort, wo je nach Bedarf, jedes Familienmitglied ein Platzl für seine Tätigkeit abseits und ungestört finden kann. Eine wertvolle, kleine Insel der Ruhe für vielerlei Tätigkeiten mit der Möglichkeit dabei den Blick auf die wunderschöne Umgebung zu genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in dieser attraktiven Gegend von St. Pölten. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur komfortables Wohnen, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3041034?accessKey=6509>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap