

ERSTBEZUG WOHNEN AM BERG TROTZ STADTGEBIET



Objektnummer: 960/69022

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	266.000,00 €
Betriebskosten:	161,88 €
USt.:	16,19 €

Ihr Ansprechpartner



Tanja Baumgartner

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26212
H + 43 664 78334036

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

KREMSER LANDSTRASSE 107
3100 ST. PÖLTEN
3. OBERGESCHOß

TOP 55

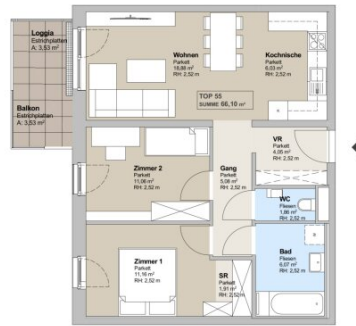
3 Zimmer - Wohnung

Vorraum	4,05 m ²
Gang	5,08 m ²
WC	1,86 m ²
Bad	6,07 m ²
Zimmer 1	11,16 m ²
Schrankraum	1,91 m ²
Zimmer 2	11,06 m ²
Wohnzimmer	18,58 m ²
Kochnische	6,03 m ²

Wohnnutzfläche Gesamt **66,10 m²**

Loggia/Balkon	7,06 m ²
Kellerabteil	1 Stück

Raumhöhe 2,52 m



3. Obergeschoß
M: 1: 100



VR VORRAUM
 AR ABSTELLRAUM
 SR SCHRANKRAUM

Kremsler Landstraße 107
Projektentwicklung GmbH
 Rennbahnstraße 2
 A-3100 St. Pölten
 daskremslerberg@nid immo
 Tel.Nr. 02742 / 53089-300

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Höhenangaben. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Baufällige Flächen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, naturgemäß erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsgeschreibung.

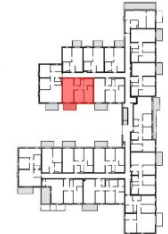
EIN PROJEKT DER



DATUM:

18.04.2021

Übersichtsplan 3 OG M: 1: 1000



Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

HOHER WOHNKOMFORT

Mehr Platz zum Leben

Wunderbare Allgemeinflächen und eine Gemeinschaftsterrasse mit freiem Blick Richtung Alpenvorland und Ötzer laden zum entspannten Miteinander ein. Zusätzlich werden Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, zugeordnete Parteienkeller sowie Tiefgaragenplätze angeboten (1 Garagenstellplatz mit Aufpreis).

Ein weiteres Highlight des Projekts ist der Pool, der zur Abkühlung einlädt.

Die Ausstattung im Überblick

- weite, offene Wohn-Essbereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren WK II
- weiße Innentüren und tlw. bodentiefe weiße Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung

- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- Fußbodenheizung
- A1 und Kabelplus
- Fernwärmeanschluss
- Energieeffizienz:
Daten gem. Energieausweis vom 11.03.2021. Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten – spezifischer Standort Referenz-Heizwärmebedarf HWB Ref.RK 23,4 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,74
- umgeben von großzügigen begrünten Freiflächen
- Pool 9 m x 4 m und Poolhaus mit Sanitärausstattung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap