

**NEUER PREIS: Gemütliches Eigenheim in begerter
Siedlungslage – Ihr Zuhause im Süden St. Pöltns!**



Lufbild

Objektnummer: 1644_3198

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pöltn

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	142,56 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	54,82 m ²
Heizwärmebedarf:	F 210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Ihrybauer

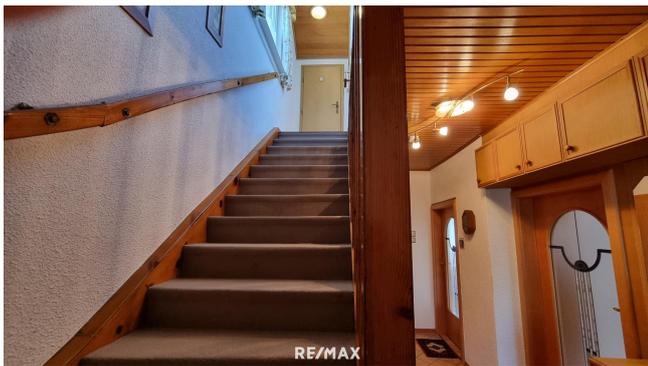
RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12
3100 St. Pölten

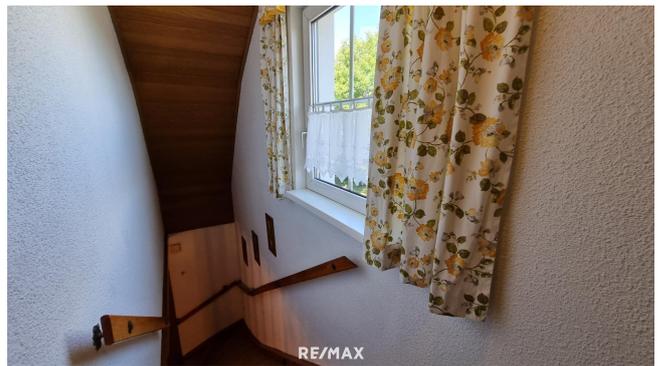






























RE/MAX
Eigenschaften, nicht realisierbar



RE/MAX
Eigenschaften, nicht realisierbar



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten und ruhigen Siedlungslage im Süden von St. Pölten. Die Lage in einer Sackgasse garantiert eine verkehrsberuhigte Umgebung, ideal für Familien und alle, die Wert auf eine friedliche Wohnatmosphäre legen. Das gepflegte Haus steht auf einem Grundstück von 884 m² und bietet Ihnen ca. 90 m² Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen erstrecken. Erdgeschoss Vom Eingangsbereich gelangen Sie über einige Stufen in den Flur, der alle wichtigen Räume im Erdgeschoss verbindet. Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und führt direkt in das angrenzende Esszimmer. Von hier aus betreten Sie den schönen Wintergarten, der einen wunderbaren Blick in den liebevoll gestalteten Garten bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine gemütliche Sitzecke, ideal für das morgendliche Frühstück. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein WC, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken sowie der Zugang zum Keller und zum Obergeschoss. Obergeschoss Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, von denen zwei als Durchgangszimmer gestaltet sind, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Die gemütlichen Dachschrägen verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre. Eine zusätzliche Toilette befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Keller Der vollständig unterkellerte Bereich bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Vorraum führt in die Waschküche, die mit einer Infrarotkabine ausgestattet ist – perfekt für entspannende Stunden. Des Weiteren befinden sich hier der Heizraum mit Holzlager sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Ein praktischer Ausgang in den Garten ermöglicht einen schnellen Zugriff auf Gartengeräte und erleichtert die Gartenarbeit. Außenbereich Das Haus verfügt über eine großzügige Gartenfläche, die viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Ein Carport für einen PKW befindet sich direkt am Haus, während eine zusätzliche Garage im hinteren Teil des Grundstücks weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Für Gartenliebhaber steht eine Gartenhütte zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der separate Kellerabgang im Außenbereich, der den Zugang zum Keller auch von außen ermöglicht. Ausstattung - Zentralheizung mit Gas - Teilweise elektrische Jalousien, teilweise manuell - Wintergarten mit Gartenblick - Voll unterkellert - Carport und Garage Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger und beliebter Lage von St. Pölten Süd bietet alles, was das Herz begehrt. Die durchdachte Raumaufteilung, der großzügige Garten und die praktischen Nebengebäude machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine ruhige Umgebung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Haus!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 210.0 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.19

effizienz:

Klasse Faktor Gesam D

tenergieeffizienz:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Alexandra Ihrybauer
RE/Max Plus Immobilienservice GmbH 0650/2712221

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!