

## **Eigentumswohnung mit schöner Dachterrasse nahe Krankenhaus**



Ausblick Dachterrasse

**Objektnummer: 1644\_3227**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

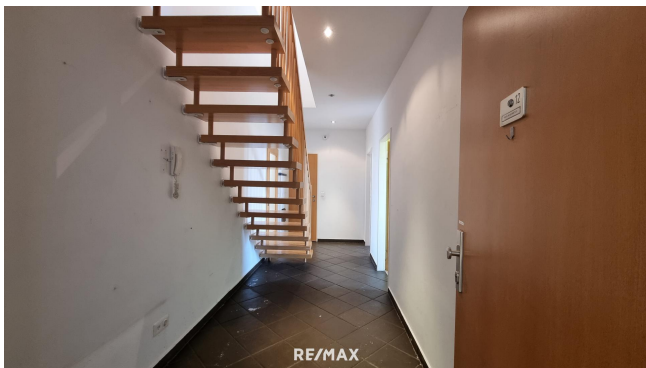


**Alexandra Ihrybauer**

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





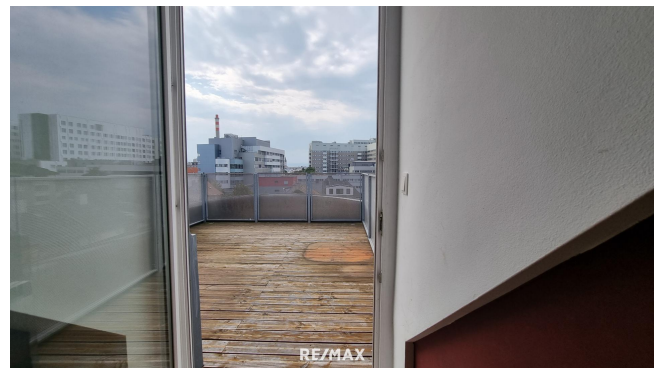


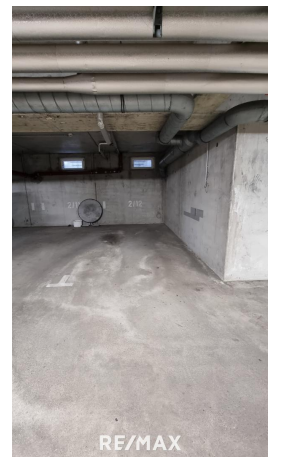














RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rd. 96 m<sup>2</sup> bietet Komfort und stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen. Sie befindet sich im 3. Stock eines zentral gelegenen Wohngebäudes, direkt in der Nähe des Krankenhauses St. Pölten und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur. **Wohnungsdetails:** Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup> Stockwerk: 3. Stock (ohne Lift) Terrassen: großzügige Dachterrasse Badezimmer: 1 großes Bad mit Fenster, Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss WC: Separates Gäste-WC mit Pissoir und Waschbecken Parkplatz: Tiefgaragenstellplatz inklusive Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich, der Sie zentral in alle Räume führt. Gleich rechts befindet sich das Badezimmer, das durch ein großes Fenster mit Tageslicht verwöhnt wird. Ausgestattet mit einer modernen Dusche, einer gemütlichen Eckbadewanne und Platz für eine Waschmaschine, bietet es höchsten Komfort. Ebenso finden Sie zwei weitere geräumige Zimmer, die individuell als Kinderzimmer, Büro oder Schlafzimmer genutzt werden können. Die separate Toilette mit einem Pissoir und einem kleinen Waschbecken rundet die Annehmlichkeiten der Wohnung ab. Der großzügige Wohnbereich überzeugt nicht nur mit einer einladenden Atmosphäre, sondern auch mit direktem Zugang zur ersten der beiden Außenflächen. Ein stilvoller Kachelofen, der vom Flur aus beheizt wird, sorgt für wohlige Wärme und verleiht dem Wohnraum eine gemütliche Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch eine Zentralheizung mit Fernwärme, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die offene Küche, die im Kaufpreis enthalten ist, ist gut ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Über eine die Holzterrasse im Flur gelangt man in das Dachgeschoss, das das Highlight dieser Wohnung darstellt. Hier eröffnet sich ein offener Raum, der sich ideal als Rückzugsort oder Atelier nutzen lässt. Angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum sowie der Zugang zur zweiten, großzügigen Dachterrasse mit Holzboden. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick auf die Umgebung, insbesondere auf das nahegelegene Krankenhaus. Diese exklusive Wohnung eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die eine Wohnung mit besonderem Flair und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. **Lage** Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage in St. Pölten. In direkter Nähe befinden sich das Krankenhaus St. Pölten, öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche weitere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung ruhigen Wohnkomfort und einen idyllischen Ausblick von den Dachterrassen. **Besonderheiten der Wohnung:** Zentral gelegene, gut angebundene Lage in St. Pölten Zwei sonnige Dachterrassen mit tollem Ausblick Kachelofen für gemütliche Stunden Zentralheizung mit Fernwärme Modern ausgestattete Küche Offener Bereich im Dachgeschoss für flexible Nutzungsmöglichkeiten Tiefgaragenplatz inklusive Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen die Chance, ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter in einer Top-Lage zu erwerben. Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 65.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.18  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C

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](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!