

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von St. Pölten



Vorraum

**Objektnummer: 3519\_317**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Gesamtmiete</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	454,55 €
<b>Kaltmiete</b>	700,00 €

## Ihr Ansprechpartner



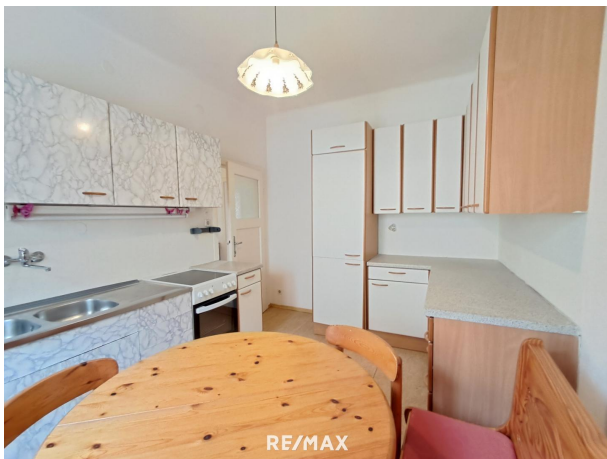
### Markus Schilcher

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

H +43 660 863 75 20

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









## Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at

RE/MAX



## Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

RE/MAX

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at

## Objektbeschreibung

Diese charmante, südseitig ausgerichtete Wohnung überzeugt mit einer guten Raumaufteilung und angenehmer Helligkeit. Der großzügige Wohn- und Essbereich sowie das Schlafzimmer bieten viel Tageslicht und ein freundliches Ambiente. Die Küche ist funktional eingerichtet und für den täglichen Bedarf gut ausgestattet. WC und Badezimmer sind voneinander getrennt, und ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Altbaus ohne Lift, was eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre verspricht. **Objektdaten** Zimmer: 2 Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup> Stockwerk: 1. Stock (kein Lift) **Räume:** Vorraum Wohn- und Esszimmer (südseitig ausgerichtet) Schlafzimmer (südseitig ausgerichtet) Küche Abstellraum Badezimmer WC separat **Ausstattung und Zubehör** Küche: inkl. Kühl- Gefrierkombi, E-Herd und Spüle. Kellerabteil: Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftsgarten: Grünfläche, die allen Bewohnern zur Erholung zur Verfügung steht. Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Paare oder Singles, die das urbane Leben genießen und auf eine hervorragende Lage Wert legen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung! Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer** **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin! Lage** Die Lage der Wohnung könnte kaum besser sein: In einer der zentralen und gleichzeitig ruhigen Straßen von St. Pölten, sind sämtliche Annehmlichkeiten der Stadt direkt vor der Haustür. **In wenigen Minuten erreichen Sie:** Kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater, das Landesmuseum und verschiedene Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte, Bäckereien und Feinkostläden in unmittelbarer Nähe. **Restaurants und Cafés:** Ob klassisch oder modern, in der Innenstadt finden Sie eine Vielzahl an gastronomischen Optionen. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Anbindung an Bus und Bahn ist ideal, wodurch die Mobilität in und um St. Pölten erleichtert wird. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	454,55	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	181,82	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	63,64	
-----			
Gesamtbetrag	€	700	
-----			

Heizwärmebedarf: 196.6  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: E  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.21

nz:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at) ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at). RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.