

## **Gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Garage**



Loggia mit Aussicht

**Objektnummer: 1644\_3299**

**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. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	84,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Ihrybauer**

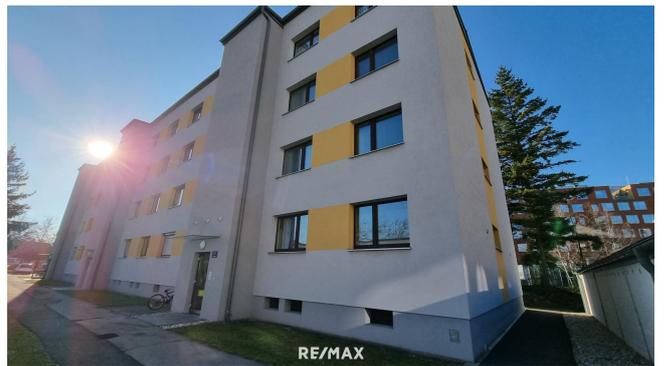
RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

















RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Diese einladende 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> liegt im 1. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage im Süden von St. Pölten. Neben der Lage besticht die Wohnung durch eine optimale Raumaufteilung, eine sonnige Loggia mit 7,18 m<sup>2</sup> und eine eigene Garage (Nr. 6), ein Kellerabteil mit rund 9 m<sup>2</sup> Fläche steht ebenso zur Verfügung. Vom Eingangsbereich gelangt man in den Flur, der das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, die separate Toilette, das großzügige Schlafzimmer, die Küche und das helle Wohnzimmer erschließt. In der Garderobe verbirgt sich eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die voll ausgestattete Küche verfügt über einen kleinen, integrierten Essplatz und führt in ein weiteres Zimmer, das individuell als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Das große Wohnzimmer ist ein zentraler Wohlfühlbereich und bietet direkten Zugang zur Loggia mit Blick ins Grüne und Richtung Wirtschaftskammer. Ein Rundbogen verbindet den Wohnbereich mit einem separaten Esszimmer, das über eine gemütliche Essecke verfügt. Die Wohnhausanlage wurde kürzlich umfassend saniert. Der Kellerbereich bietet neben einer Waschküche und einem Fahrradabstellplatz ein großzügiges Kellerabteil (Nr. 1), das im Angebot enthalten ist. Auch das Stiegenhaus wurde modernisiert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Kombination aus ruhiger Lage, durchdachter Raumaufteilung und einer gepflegten Anlage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für kleine Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 40.7 kW

mebeda h/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor G 1.07

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz:

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!