

**Moderne Innenstadt Wohnung in St. Pölten | Aufzug |  
Balkon mit Blick über die Dächer**



**Objektnummer: 8056/60**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,93 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Gesamtmiete</b>	915,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	778,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,17 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	87,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Miksch**

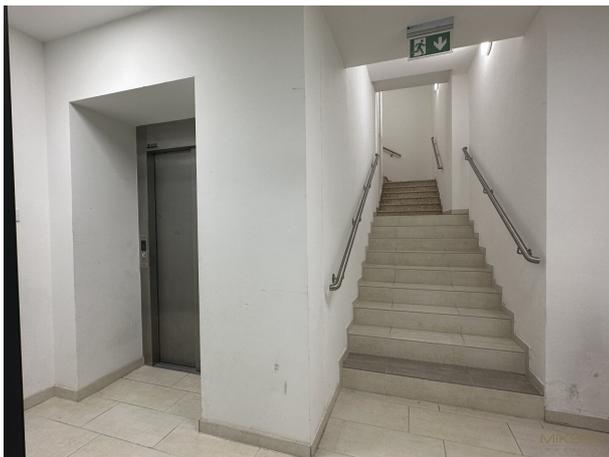








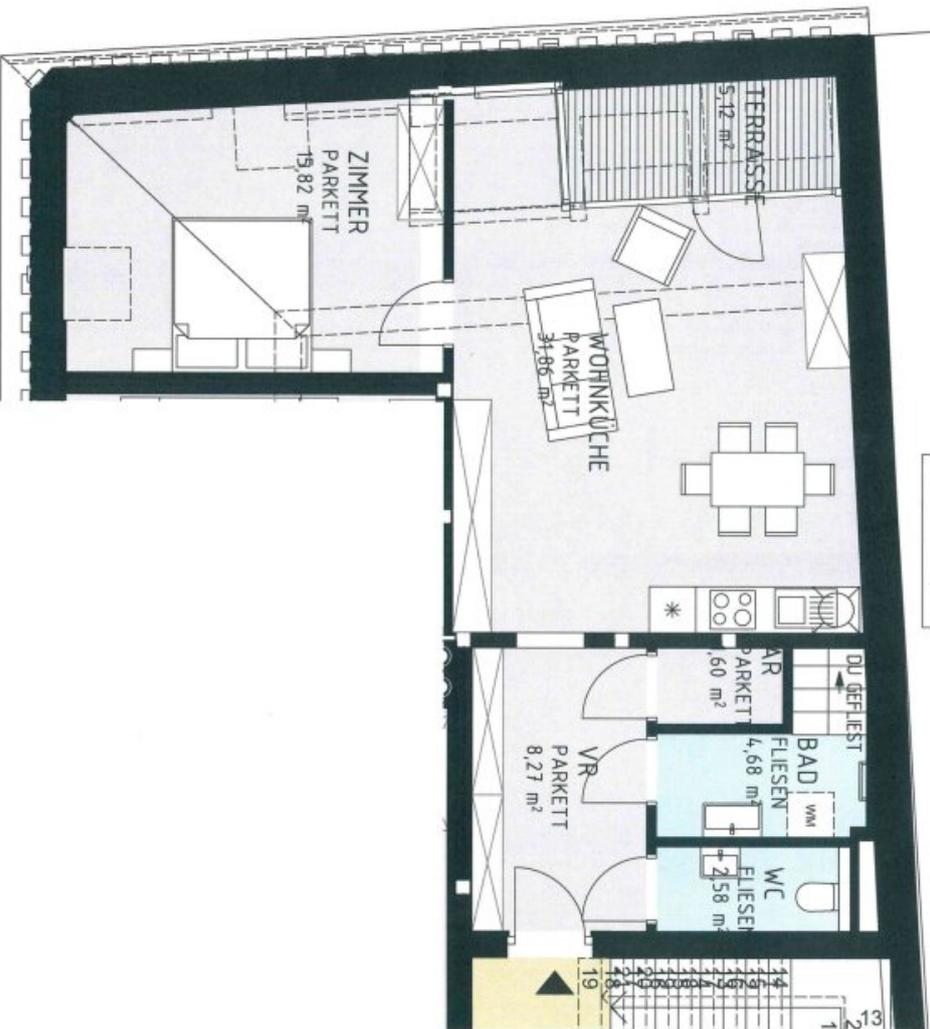






# Stadthaus Marktgasse-Kremsergasse St. Pölten

TOP 09	
Wohnfläche	64,81 m <sup>2</sup>
SUMME	64,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,12 m <sup>2</sup>
Keller	2,76 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese Lichtdurchflutete Wohnung in der St. Pöltner Innenstadt bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2019 vollständig saniert. Sowohl die Fliesen als auch der Parkettboden wurden erneuert und verleihen der Wohnung ein modernes und ansprechendes Ambiente. Auch eine neue Einbauküche ist bereits vorhanden. Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung nicht nur komfortabler, sondern auch barrierefrei.

Vom Balkon aus können Sie den atemberaubenden Ausblick auf die Dächer der Stadt genießen.

Das Badezimmer verfügt über ausreichend Platz und ist mit einer großen Dusche ausgestattet. Direkt daneben befindet sich das WC mit Waschbecken sowie ein Abstellraum. Vom geräumigen Vorraum aus gelangen Sie in die 31,86m<sup>2</sup> große Wohnküche und hinaus auf Ihren Balkon. Angrenzend befindet sich das große Schlafzimmer.

Die Wohnung wird mit Fernwärme geheizt und ist somit nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient. Besonders in den kalten Wintermonaten werden Sie die Fußbodenheizung zu schätzen wissen, die für eine angenehme Wärme in jedem Raum sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da sich eine Bushaltestelle direkt vor der Tür befindet und der Bahnhof nur wenige Minuten zu Fuß entfernt ist. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - alles ist schnell und bequem zu erreichen.

Diese Wohnung bietet Ihnen komfortables und modernes Wohnen in der Landeshauptstadt. Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie Teil dieser attraktiven Wohnanlage.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap