

**zentrale Lage - unschlagbarer Preis**



**Objektnummer: 8164/1693**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,45
<b>Kaufpreis:</b>	149.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,28 €
<b>USt.:</b>	19,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



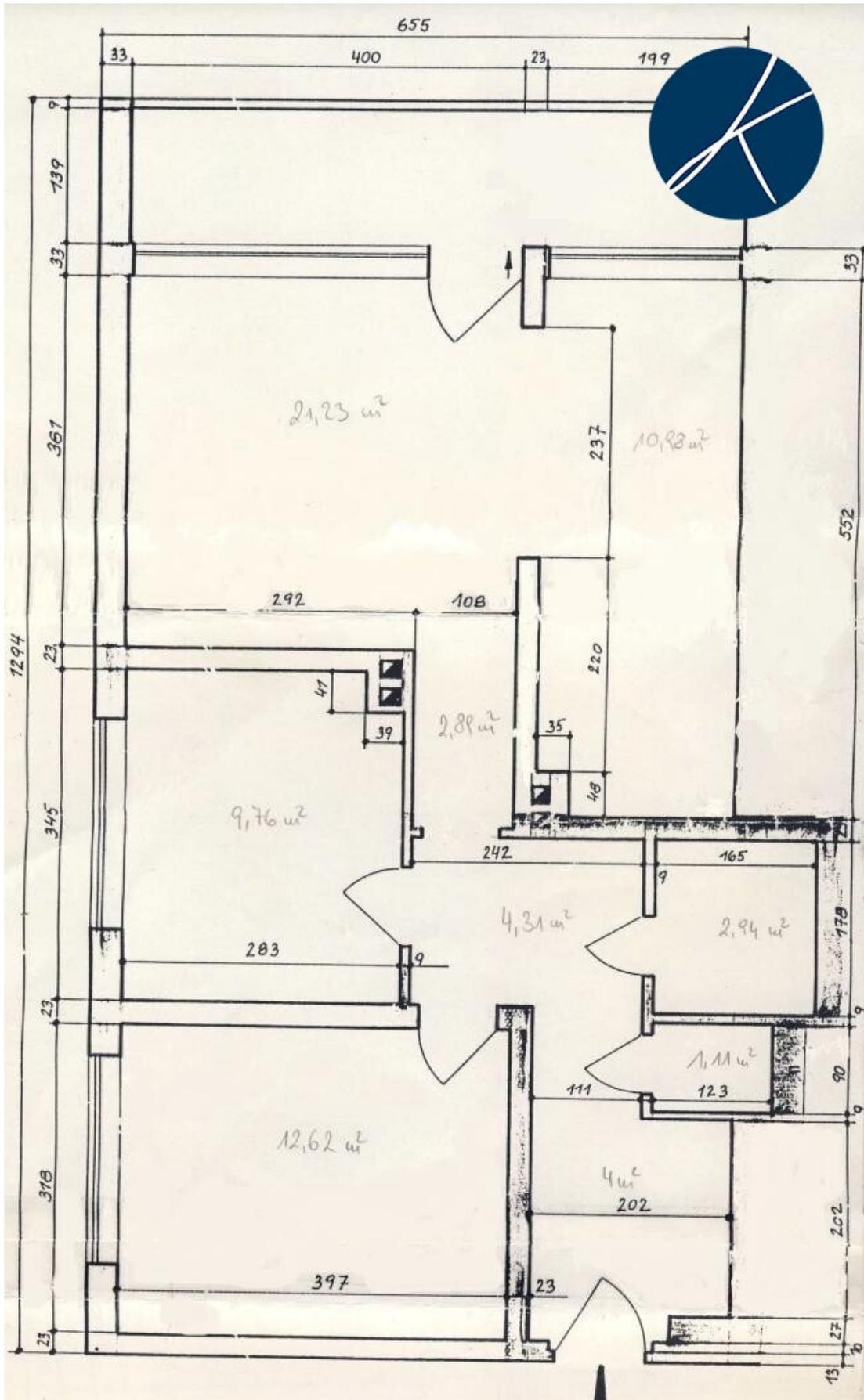
**Mag. Gottfried Böck**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6









## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung (im 8. Liftstock) besticht durch den traumhaften Fernblick (Blick bis zum Ötscher!) und die Nähe zum Regierungsviertel.

Umgeben von viel Grün und dennoch mit ein paar Schritten in der City! Absolute Ruhelage!

Alle drei Zimmer sind getrennt begehbar. Ein Küchenverbau mit Geräten (Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Gefrier-/ Kühlkombination, Mikroweille, Waschmaschine) ist bereits vorhanden.

**Diese Wohnung ist barrierefrei erreichbar! Ausgezeichnete Dämmung (geringe Heizkosten)!**

Die monatlichen Betriebskosten (exkl. Warmwasser, Heizung, Strom etc.) betragen € 275,63 brutto.

Die ca. 9 m<sup>2</sup> große Loggia ist Richtung Süden/Westen ausgerichtet.

Das Wohnhaus wurde 2019 mit einem Vollwärmeschutz versehen und das Stiegenhaus neu ausgemalt. Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels einer Hauszentralheizung (keine kostspielige Thermenreparatur oder - wartung mehr). Die Wohnung selbst verfügt über eine Sicherheitstür und Außenrolläden. Ein der Wohnung zugeordneter Pkw-Stellplatz sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpaket inkludiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Ein Fahrradabstellraum steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Müllentsorgung: Sie können den Müll über einen Schacht direkt von Ihrem Stockwerk entsorgen und müssen ihn nicht durch das Haus tragen!

Geht´s noch bequemer?

**Sollte Ihr Interesse geweckt sein, wenden Sie sich bitte an Herrn Mag. Gottfried Böck unter +43 676 480 48 78.**

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nicht fündig geworden? Jetzt Vormerkkunde werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kuttenberger Immobilien - Als einer der Top Immobilienmakler des Landes bereits zwei Jahre in Folge von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung **ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!**

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap