

## 3 Zimmer-Wohnung in Spratzern



**Objektnummer: 960/68370**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,31 €
<b>Heizkosten:</b>	181,99 €
<b>USt.:</b>	55,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Tanja Baumgartner

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26212  
H + 43 664 78334036

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









Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Die 3 Zimmer-Wohnung mit ihrer tollen Lage in Spratzern liegt wenige Gehminuten zu allen Geschäften (Merkur, Media Markt und Billa) des täglichen Bedarfs entfernt. Darüber hinaus sind ein Landeskindergarten, die Franz-Jonas Volksschule, BG/BRG St. Pölten, die New Design University, die WKO und Wifi St. Pölten in unmittelbarer Nähe.

Die im 1. Stock liegende und südlich ausgerichtete Wohnung ist in einem Mehrparteienhaus untergebracht und wurde vor kurzem kernsaniert. Die neue hochwertige Einbauküche und alle anderen Einrichtungsgegenstände bleiben in der Wohnung (Kaufpreis der Küche: ca. 11000 Euro - Wohnzimmer mit TV: 2800 Euro - weiteres gegen Absprache). Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die Loggia mit einem Glasschiebeelement versehen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein überdachter KFZ-Abstellplatz. Heizung und Warmwasser über Fernwärme.

Hier geht's zum 360°  
Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3055061?accessKey=6691>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m



Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.