

## Familienparadies mit Pool in Grünruhelage



Objektnummer: 7398/1211

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3105 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	145,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 373,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,37
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

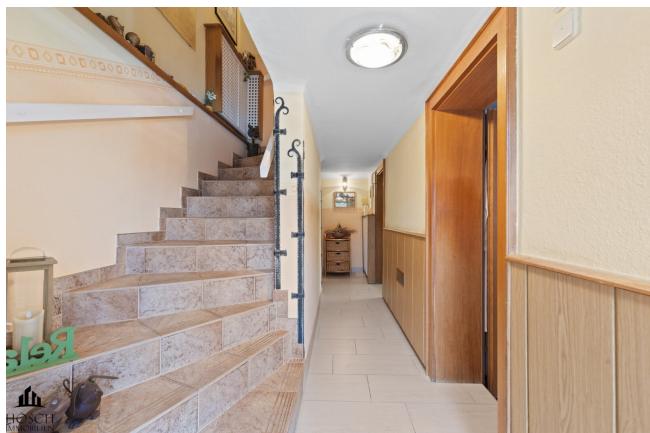


**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien



  
HOSCH  
IMMOBILIEN



  
HOSCH  
IMMOBILIEN



  
HOSCH  
IMMOBILIEN





**HÖSCH**  
IMMOBILIEN





**HÖSCH**  
IMMOBILIEN



**HÖSCH**  
IMMOBILIEN





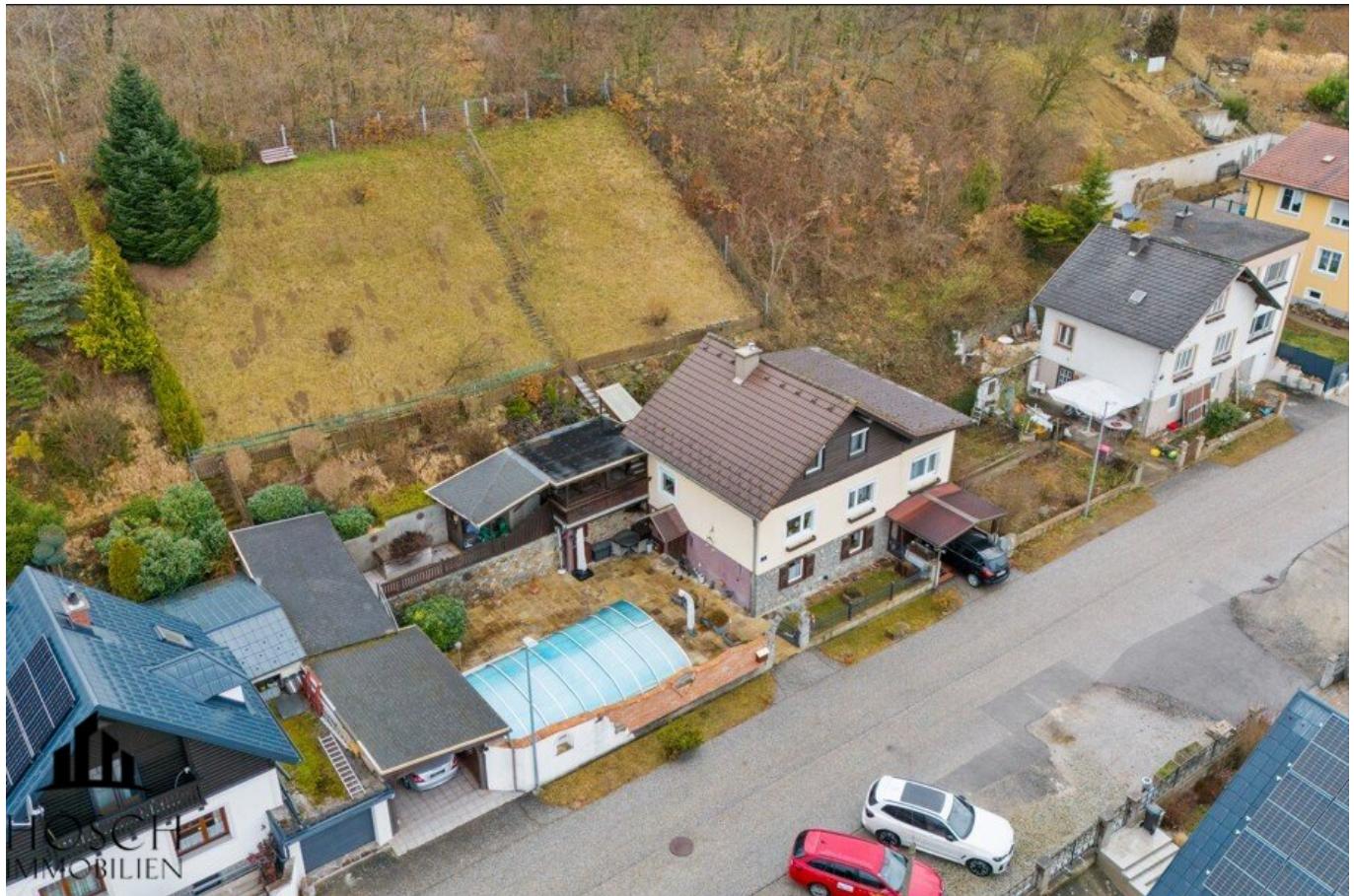
 Hösch  
IMMOBILIEN



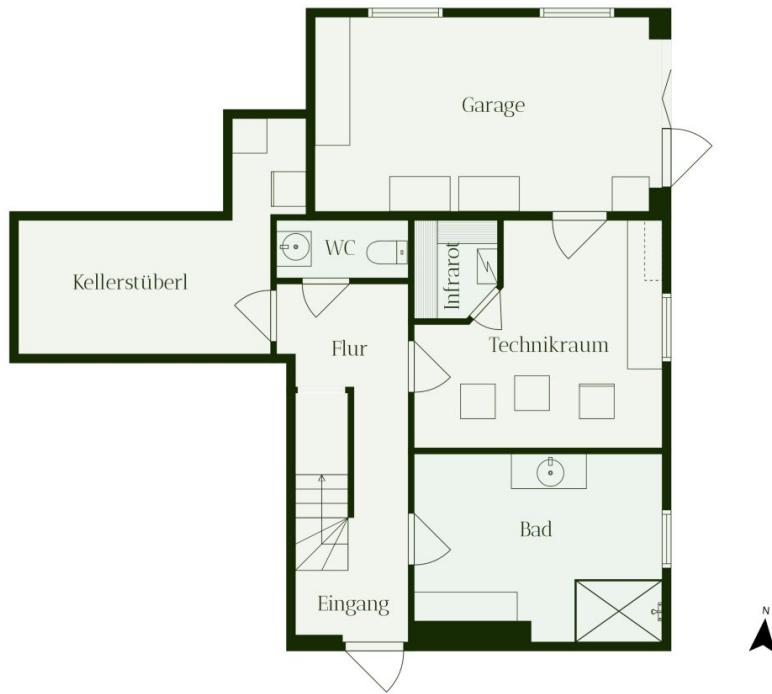
 Hösch  
IMMOBILIEN







**HOSCH**  
IMMOBILIEN



Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird ausgeschlossen.

Feuerbergweg 7  
3105 St.Pölten

Erdgeschoss

Eingang	8,2 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Bad	13,9 m <sup>2</sup>
Technikraum	16,2 m <sup>2</sup>
Garage	20,1 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
Kellerstüberl	12,1 m <sup>2</sup>
	76,8 m <sup>2</sup>



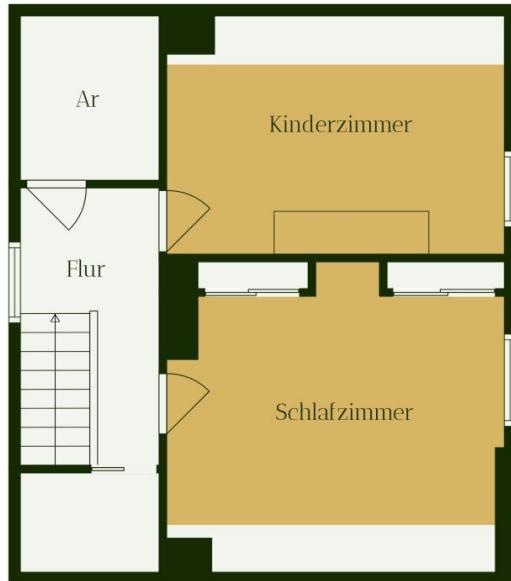


Feuerbergweg 7  
3105 St.Pölten

1.Obergeschoß

Flur	8,0 m <sup>2</sup>
Büro	5,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,1 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	13,8 m <sup>2</sup>
Esszimmer	17,2 m <sup>2</sup>
Küche	13,6 m <sup>2</sup>
	71,4 m <sup>2</sup>





Feuerbergweg 7  
3105 St.Pölten

2.Obergeschoß

Flur	7,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,8 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,4 m <sup>2</sup>
	35,6 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Der Traum vom Leben am Land... **Ruhe** und **Natur** genießen und dennoch nicht auf **Komfort** und **städtische Infrastruktur** verzichten zu müssen?

Der Feuerbergweg besticht durch seine grüne, **angenehme Wohnatmosphäre** – ob Spaziergänge im Grünen oder die Nähe zu Freizeit- und Bildungseinrichtungen – hier lässt es sich leben!

**Und die perfekte Immobilie gibt's auch dazu:**

Dieses **bezaubernde Haus mit traditionellem Flair** erstreckt sich über **drei Etagen** und bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 107 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für eine Familie. Zusätzlich befinden sich im EG ein Technikraum (inkl. **Infrarotkabine!!**), eine **Garage**, ein charmantes **Stüberl** und ein modernes Badezimmer mit großer Walk-in-Dusche.

Es wurde im Jahr 1951 erbaut, 1970 erstmals ausgebaut und befindet sich aufgrund laufender Instandhaltungsarbeiten in **gepflegtem Zustand**. Auf einem großzügigen **Grundstück von ca. 846 m<sup>2</sup>** erwartet Sie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein eigener **Pool** im Garten.

Mit insgesamt **fünf Zimmern** (+ geräumiger Küche + Abstellraum) bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Atmosphäre, bei der jedes Familienmitglied seinen eigenen **Rückzugsort** findet, während gleichzeitig **genügend Platz für gemeinsame Momente** geboten wird.

**Das Haus ist voll möbliert und kann sofort bezogen werden.**

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer besonders **ruhigen und grünen Gegend**.

Diese Lage bietet eine **hohe Lebensqualität** durch die Nähe zur **Natur**, während Sie gleichzeitig das **Zentrum** von St. Pölten in **ca. 10 Autominuten** erreichen. Die **Bushaltestelle** Unterradlberg Hainer Straße (Linie **SV112**) befindet sich "ums Eck"; die

**S-Bahn** ist ca. 13 Gehminuten entfernt. Die **öffentliche Verkehrsanbindung** in die Stadt könnte somit nicht besser sein!

Die Innenstadt von St. Pölten vereint **geschichtsträchtige Bauten** mit **modernem Stadtflair**. Zwischen barocken Fassaden, gemütlichen Cafés und stilvollen Boutiquen spürt man das **besondere Lebensgefühl** dieser aufstrebenden Landeshauptstadt.

Der Rathausplatz bildet das Herzstück und lädt zum Verweilen ein, während **kulturelle Highlights** wie das Festspielhaus, das Museum Niederösterreich und das Landestheater für inspirierende Momente sorgen. **Wer hier wohnt, erlebt eine Stadt, die Tradition mit zeitgemäßem Lebensstil harmonisch verbindet.**

**Kaufpreis: € 349.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer [+43 676 467 77 39](tel:+436764677739) zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap