

## 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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	145,40 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,50 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 373,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 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





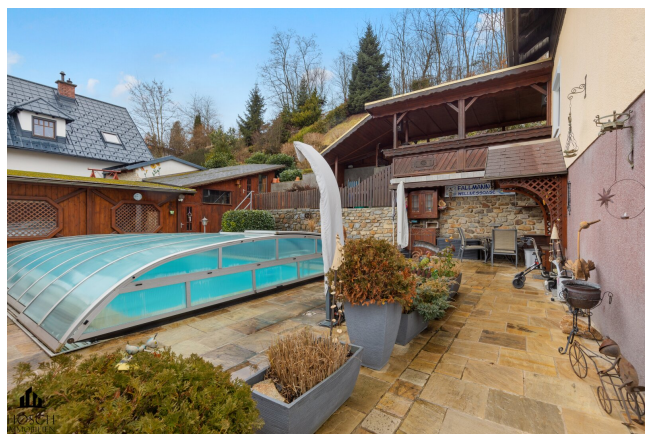








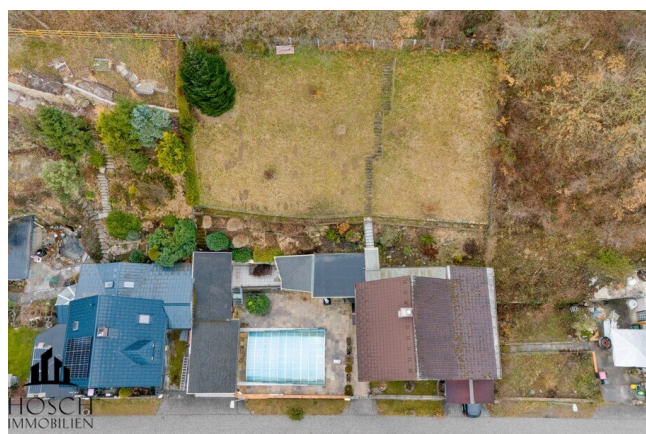








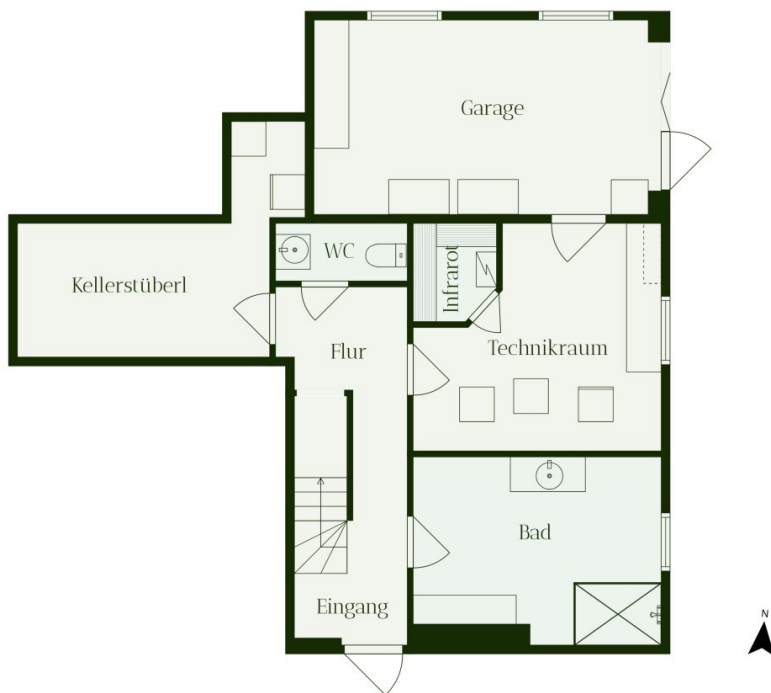












## Feuerbergweg 7 3105 St.Pölten

### 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>
	<hr/>
	76,8 m <sup>2</sup>





## Feuerbergweg 7 3105 St.Pölten

### 1.Obergeschoss

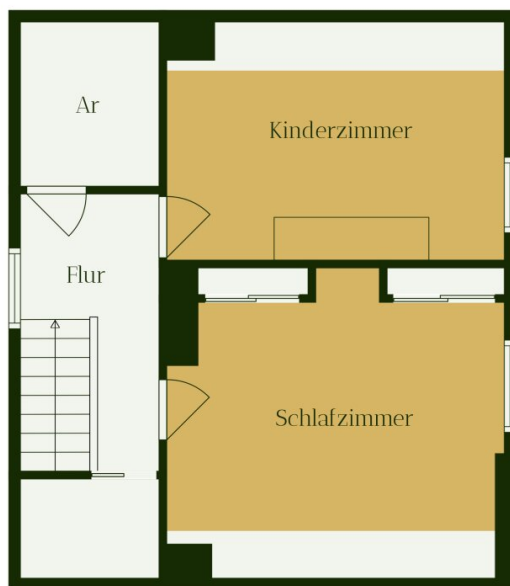
Flur	8,0 m'
Büro	5,7 m'
Schlafzimmer	13,1 m'
Wohnzimmer	13,8 m'
Esszimmer	17,2 m'
Küche	13,6 m'
<hr/>	
	71,4 m'



Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.







Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.

## 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>
	<hr/>
	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 m²** 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 m²** 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