

Traumhaus in St. Pölten: gepflegt, mit Garten und Pool in direkter Nähe zu den Viehofner Seen



Objektnummer: 8056/142

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	94,03 m ²
Kaufpreis:	415.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51
H +43 676 540 14 51

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









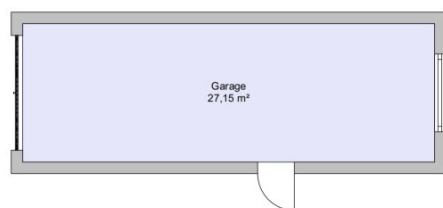








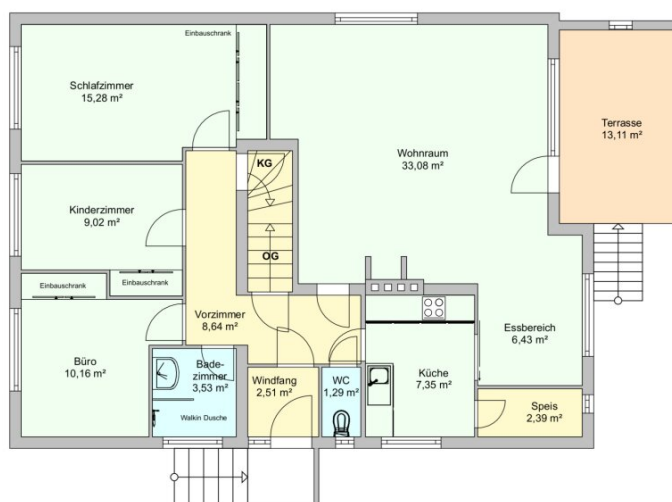




**Verwertungsplan
Enfamilienhaus**

Wellensteinstraße 20
3107 St. Pölten

Erdgeschoss



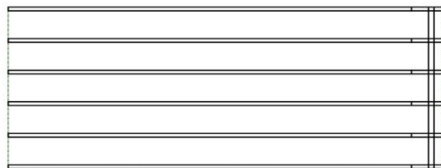
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MöBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MöBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberndorfer



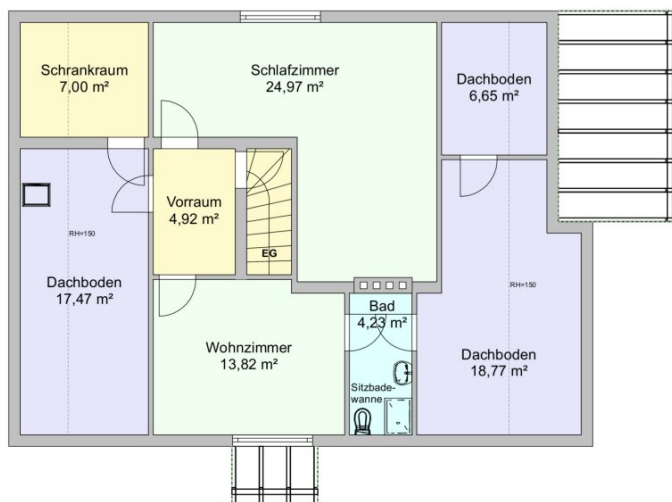
Maßstab: 1:100 ^M Datum: 22.05.2025 ^M



**Verwertungsplan
Enfamilienhaus**

Wellensteinstraße 20
3107 St. Pölten

Obergeschoss



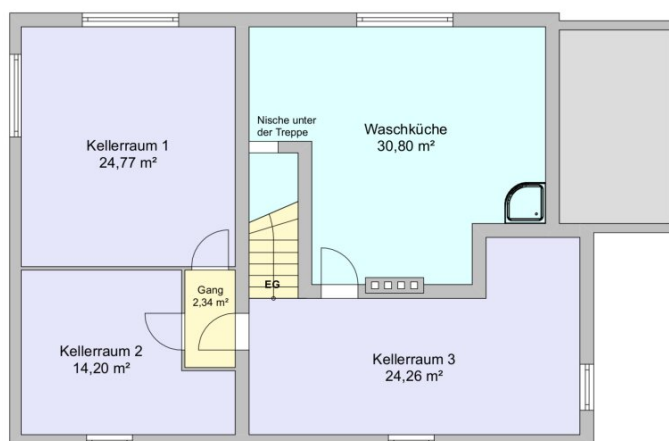
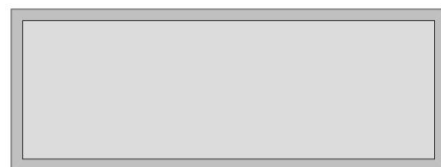
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberösterreich



Maßstab: 1:100 ^M Datum: 22.05.2025 ^M



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/11 Top 4
3105 St. Pölten - Obere Strasse



Maßstab: 1:100 ^M Datum: 22.05.2025 ^M

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3107 St. Pölten, einer der charmantesten Städte Niederösterreichs! Dieses gepflegte Haus ist der ideale Rückzugsort für Familien, Paare oder alle, die ein harmonisches Leben inmitten idyllischer Natur schätzen.

Eingebettet in eine ruhige Umgebung, bietet diese Immobilie einen atemberaubenden Grünblick, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Haus besticht durch sein Preis-Leistungs-Verhältnis. Mit wenigen Sanierungsmaßnahmen kann das bereits etwas ältere Haus mit neuem Glanz erfüllt werden und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Die Lage dieser Immobilie ist ein absoluter Pluspunkt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie schnell und unkompliziert in der Stadt oder auf dem Weg zu Ihren Ausflugszielen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche wichtige Einrichtungen: Schulen und Kindergärten für die Kleinsten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Dieses Haus in St. Pölten bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil. Es ist der perfekte Ort, um Erinnerungen zu schaffen, die Gemeinschaft zu genießen und das Leben in vollen Zügen zu erleben. Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Lebensabschnitt und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Bei der Einsicht in den Gebäudeplan wurde festgestellt, dass das OG aktuell als Dachboden bewilligt ist. - Genauere Informationen werden nachgeholt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap