

**Wohnen mit Weitblick: Großzügige
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Toplage von St.
Pölten-Oberwagram!**



Objektnummer: 1633/258

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Purkersdorfer Straße 16
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 Oberwagram
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	167.000,00 €
Betriebskosten:	218,82 €
USt.:	24,59 €

Ihr Ansprechpartner



Katharina Thoma

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

T +436767713763

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









Objektbeschreibung

Moderne Dachgeschoßwohnung in Oberwagram: 3 Zimmer, Garage & Garten für 167.000 €!

Genießen Sie urbanes Wohngefühl in einer der beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt Niederösterreichs!

Diese modernisierte Dachgeschosswohnung überzeugt nicht nur mit ihrem charmanten Flair, sondern vor allem durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und einer Lage, die alle Wünsche erfüllt.

Ihre Wohnvorteile auf einen Blick:

- ? **Ca. 73 m² perfekt aufgeteilte Wohnfläche** – großzügig, hell und einladend
- ? **3 gut geschnittene Zimmer** – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer
- ? **Modernisierte Ausstattung** – inklusive Einbauküche und Tageslichtbad
- ? **Eigener Garagenplatz & Fahrradraum** – Komfort für den Alltag
- ? **Grüner Gemeinschaftsgarten** – Ruheoase direkt vor der Haustür

Raum zum Leben – durchdacht & flexibel

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und begeistert mit einem **klar strukturierten Grundriss**:

Der großzügige Wohn-Essbereich ist das Herzstück der Wohnung – lichtdurchflutet und offen gestaltet. Zwei weitere Räume lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

? Separate Küche mit moderner Einbauküche

? Helles Tageslichtbad mit Wanne

? Abstellraum für mehr Ordnung

? Ruhige Innenlage – perfekt zum Entspannen

Dank der idealen Raumaufteilung fühlen sich hier sowohl **Paare mit Platzbedarf**, **Kleinfamilien** als auch **Einzelpersonen mit Homeoffice-Wunsch** rundum wohl.

Lagevorteil Oberwagram – zentral, grün & lebenswert

St. Pölten-Oberwagram gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus **urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe**:

? Nahversorger, Schulen, Ärzte & Apotheken fußläufig erreichbar

? Öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar

? Ruhige, gepflegte Nachbarschaft – ideal für Familien & Berufstätige

Kaufpreis: € 167.000,-

(Kein Fixpreis – abhängig von Marktsituation & Nachfrage)

Nutzen Sie diese Chance und schaffen Sie sich ein **Zuhause mit Perspektive** – egal ob als Erstwohnung, neue Familienbasis oder für den Neustart in St. Pölten!

Jetzt besichtigen und verlieben!

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung vor Ort.

? Kontakt: 0676/ 7713763

Rechtlicher Hinweis:

Die Fotos wurden digital möbliert.

Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <275m
Klinik <1.525m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <1.075m
Kindergarten <850m
Höhere Schule <1.150m
Universität <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <1.375m
Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <800m
Polizei <800m
Post <800m

Verkehr

Bus <125m
Autobahnanschluss <1.425m
Bahnhof <1.525m
Flughafen <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap