

SANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN IN ST. PÖLTEN!



Objektnummer: 1757/195

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3104 St. Pölten
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Garten:	200,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Kaufpreis:	170.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.361,11 €
Betriebskosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

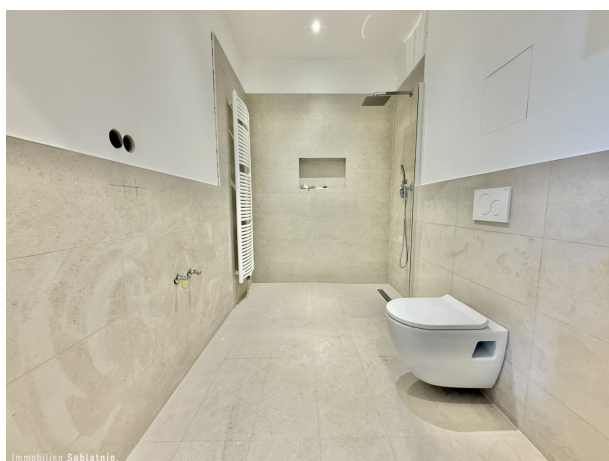


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +436781293010











Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Gartenidylle in 3104 St. Pölten

Willkommen in Ihrer frisch sanierten Eigentumswohnung in 3104 St. Pölten – einem Ort, an dem **moderner Wohnkomfort** auf **naturnahes Lebensgefühl** trifft. Diese charmante Etagenwohnung im 1. Stock befindet sich in der finalen Phase einer umfassenden Kernsanierung und wird **in etwa zwei Wochen bezugsfertig** sein. Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine stilvolle, moderne Immobilie mit großzügigem **Eigentumsgarten** suchen!

Wohnen mit Stil und Komfort – auf ca. 72 m²

Die Wohnung verfügt über **drei lichtdurchflutete Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Wohnbereich gestalten lassen – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Hochwertige **Fliesen- und Laminatböden**, moderne Ausstattungselemente und ein durchdachter Grundriss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, ausgestattet mit einer **neuen Design-Einbauküche** und energieeffizienten Markengeräten. Der offene Wohn-Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Freunden oder entspannten Stunden mit der Familie ein.

Das moderne Badezimmer bietet mit seiner **ebenerdigen Dusche** und stilvollen Armaturen einen Ort der Erholung. Zusätzlich stehen Ihnen ein **eigener Waschraum (ca. 2 m²)** sowie ein **praktischer Abstellraum (ca. 6 m²)** direkt am Gang zur Verfügung.

Ein Garten zum Verlieben – ca. 200 m² Eigentum

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der **ca. 200 m² große Garten**, der **ausschließlich zu Ihrer Wohnung gehört** und im Kaufpreis inkludiert ist. Der Garten wurde von einer Fachfirma professionell mit einem hochwertigen **Guardi-Zaun** eingefasst und ist **versperrbar**. Ob Gemüseanbau, Spielplatz für Kinder oder entspannte Grillabende – hier genießen Sie Ihre eigene grüne Oase mitten in der Stadt.

Ein **eigener Schuppen (ca. 7 m²)** im Garten bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitbedarf. Ein **privater KFZ-Abstellplatz** rundet das Angebot ab.

Gut angebunden & versorgt

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre Lage:

- **Busanbindung** in die Innenstadt oder umliegende Orte

- Nähe zu **Arzt, Apotheke, Klinik, Bäckerei und weiteren Nahversorgern**
- Ruhige Umgebung mit **Fernblick und Blick ins Grüne**

Fazit:

Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Kombination aus **Stadtwohnung mit hochwertiger Sanierung, großem Eigengarten und hervorragender Infrastruktur**. Ziehen Sie in eine Wohnung ein, die nicht nur modern, sondern auch lebenswert ist. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap