

## Familien-Idylle in traumhafter Ruhelage



Süd-Ansicht

**Objektnummer: 64**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perschlingtalstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3143 Pyhra
Wohnfläche:	227,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.397,00 €
Kaltmiete (netto)	1.110,00 €
Kaltmiete	1.270,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	127,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Glück**

Wohnglück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9  
3100 Sankt Pölten

H +43 664 30 700 12

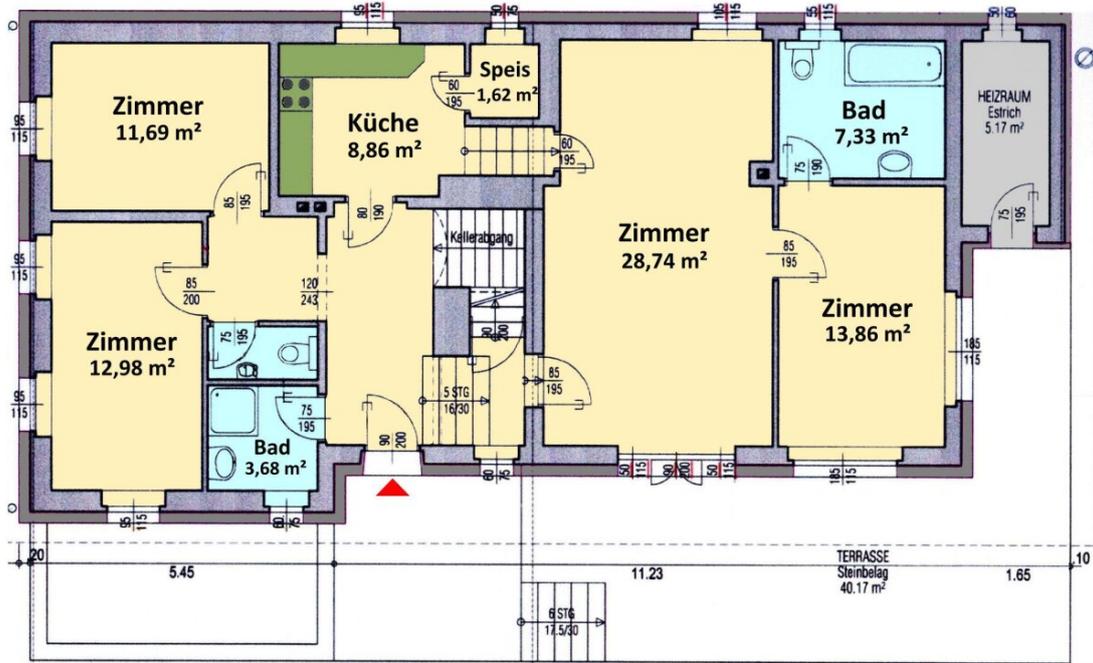




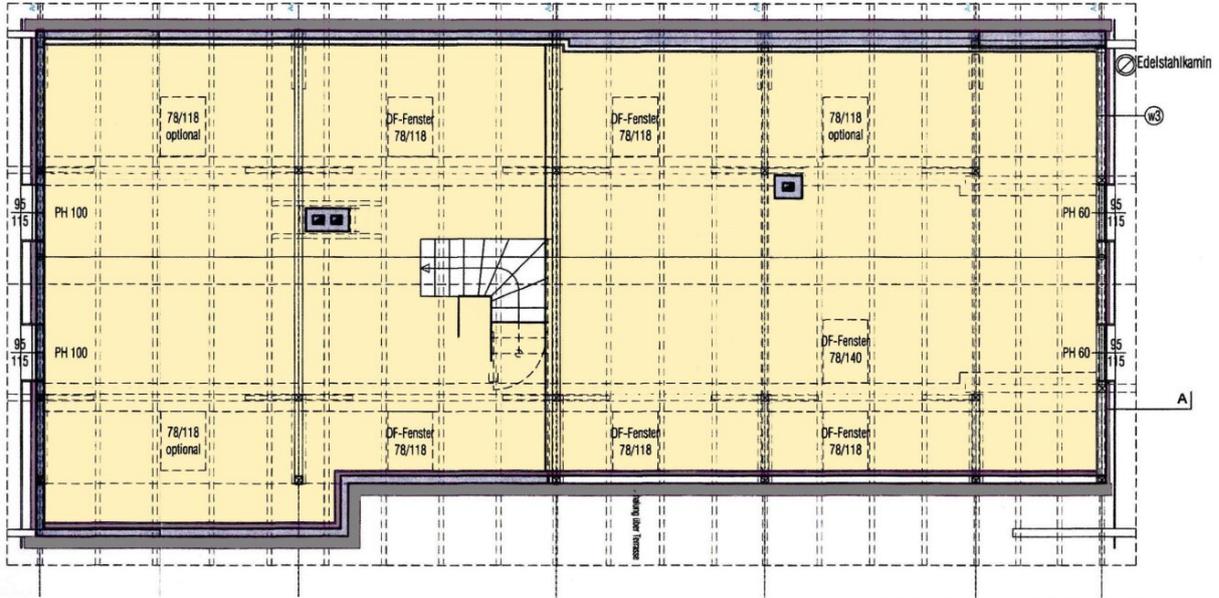








GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG

# Objektbeschreibung

## **Viel Platz & Natur in traumhafter Lage!**

Umgeben von Wald und Wiesen lässt sich hier das Leben genießen. Fernab des Trubels und doch nur wenige Minuten von St. Pölten liegt diese einmalige Liegenschaft.

Hier hat man viel Freiraum. Die Nachbarn sind sehr nett, aber schon fast außer Rufweite.

Dieses gepflegte Landhaus mit 4 Zimmern im EG (107 m<sup>2</sup>) und ausgebautem Dachgeschoss (120 m<sup>2</sup>) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der riesige Raum kann individuell aufgeteilt und gestaltet werden.

## **Lage & Infrastruktur:**

Idyllisch ruhige, sonnige Randlage in der Gemeinde Pyhra bei St. Pölten. Kindergarten, Schulen, Nahversorger und Gemeindezentrum in kurzer Distanz.

- 10 km nach St. Pölten Zentrum (ca. 15 Min.)
- Wien West: ca. 35 Min.
- Öffentlich: Buslinie 490 in ca. 20 Min. zum Hbf St. Pölten
- Naherholung, Rad- & Wanderwege direkt ab Grundstück
- Glasfaser-Internet möglich

## **Ausstattung:**

Dieses charmante Landhaus bietet auf einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit

- 4 Zimmern
- 2 Bädern (1x Badewanne/WC, 1x Dusche + extra WC)
- Wohnküche mit Speis
- großem Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (40 m<sup>2</sup>)

- Pelletsheizung und massiven Dielen- & Fliesenböden

Das Dachgeschoss umfasst ca. 120 m<sup>2</sup> beheizbaren Raum mit Holzofen, offenem Sichtdachstuhl und viel Licht – ideal als Atelier, Büro oder Hobbyraum.

Der Raum kann auch in mehrere Zimmer unterteilt werden. Heizungsanschlüsse für die Pelletsheizung sind bereits vorbereitet.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Landhaus.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.250m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.250m

Kindergarten <4.250m

Höhere Schule <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <4.250m

Polizei <4.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap