

TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS! Vollsaniert mit Garten und Terrasse!



Objektnummer: 1757/247

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3150 Wilhelmsburg
Baujahr:	1956
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Gesamtfläche:	599,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	438,00 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

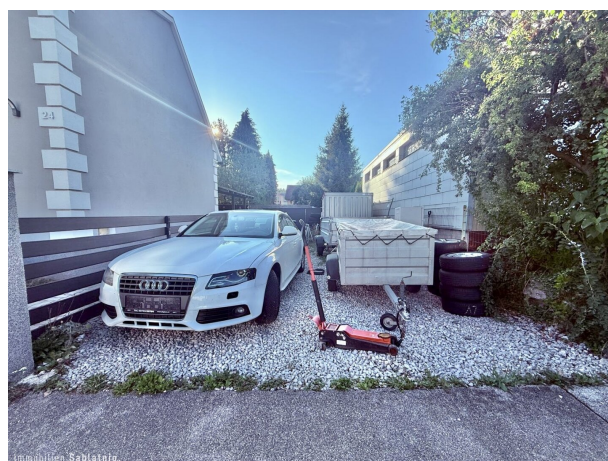
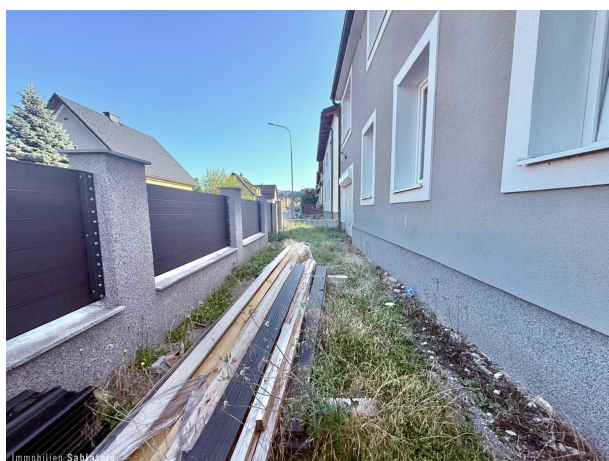
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1















AUSWEISUNGSPLAN
WOLF
WILHELMSBURG

BAUVERBOD
VERBODEN
VERBODEN

HAUS- u. GRUNDEIGENTUMER: BAUFÜHRER:
ARNOLD ULLMANN
138 WILHELMSTRASSE
100 COTTEN
100 COTTEN

Map 1/100

Die hier angegebene Grundfläche ist nur eine Annäherung an die tatsächliche Grundfläche. Die tatsächliche Grundfläche ist in der Lage der Grundstücke zu finden.

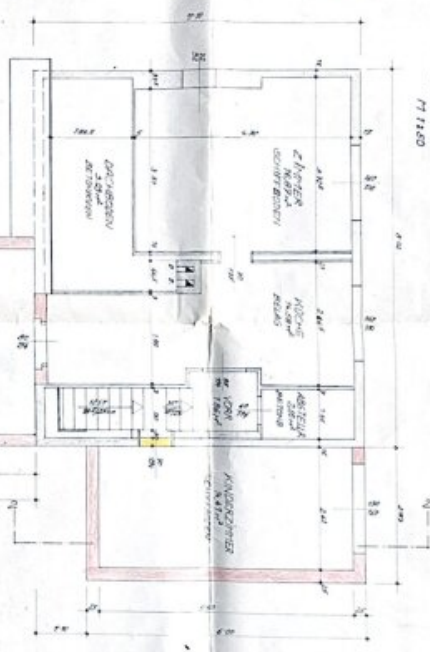
Architektenbüro
Städtische Wohnung
100 COTTEN

Der Eigentümer

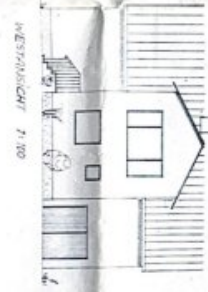
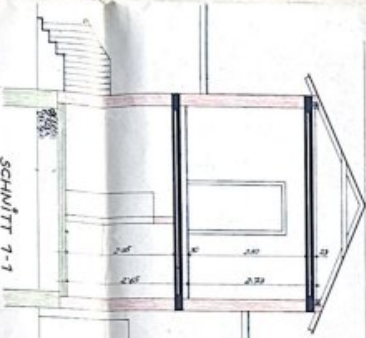
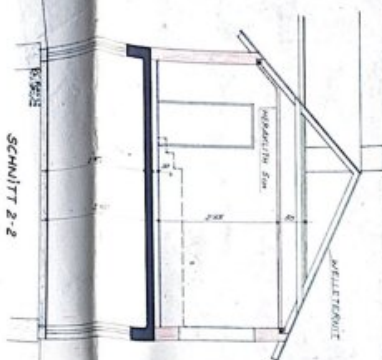
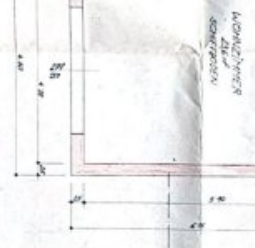
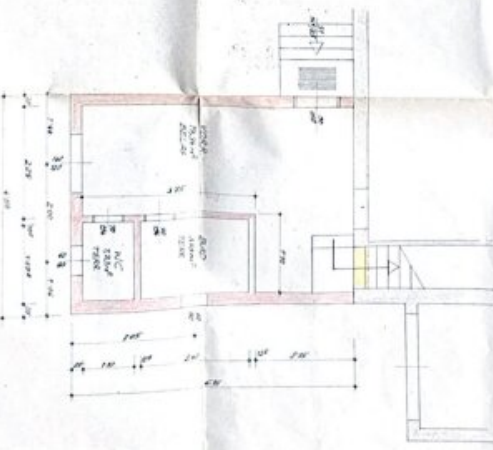
SITUATION 1:100



DACHGESCHOSS
1:100



ERDGESCHOSS
1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten!

Dieses wunderschöne, vollsanierte Haus erstreckt sich über großzügige 160 m² und bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort. Hier wird ein Lebensraum geboten, der durch seine moderne Ausstattung und die liebevolle Gestaltung begeistert. Sie treten ein in ein lichtdurchflutetes Zuhause, das mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Laminat ausgestattet ist. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lädt zum Verweilen ein.

Highlights auf einen Blick

- **Komplettsanierung:** neue Fenster, neue Böden, neue Installationen
- **Moderne Einbauküche** mit viel Stauraum und Arbeitsfläche
- **Lichtdurchflutete Räume** dank neuer Fenster
- **Ostterrasse** – ideal für entspannte Morgenstunden
- **Gepflegter Garten** – Platz für Kinder, Grillabende oder Gemüsebeet
- **Bad mit Fenster & Badewanne**
- **Zwei separate WCs** – perfekt für Familien
- **Sofort bezugsfertig** – kein Sanierungsbedarf
- **Möbelablöse** - EUR 10.000,-

Das Herzstück des Hauses ist die einladende Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch Raum für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie bietet. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten auf der sonnigen Ostterrasse, wo Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen können. Der Garten ist ein wahres Highlight – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen, ob beim Grillen, Spielen oder einfach beim Entspannen in der Sonne. Das Einfamilienhaus verfügt über zwei WCs, die den Komfort für die ganze Familie erhöhen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet eine Badewanne – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl Bus

als auch der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe – erreichen Sie schnell und unkompliziert die Stadt und die umliegenden Regionen. Zudem finden Sie in der Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind bequem und schnell erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus in St. Pölten ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der idyllischen Lage begeistern.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap