

Toplage & Gestaltungsspielraum – 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia



Hausansicht

Objektnummer: 5661

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kranzbichlerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	164.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.228,68 €
Betriebskosten:	127,49 €
USt.:	16,52 €
Provisionsangabe:	

5.936,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH















**Wohnung in
3100 St. Pölten**

6. Obergeschoss - Top 49
ca. 73,99 m² + 3,20 m² Loggia

Raumprogramm:

Haupträume

- Kochnische
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Nebenräume

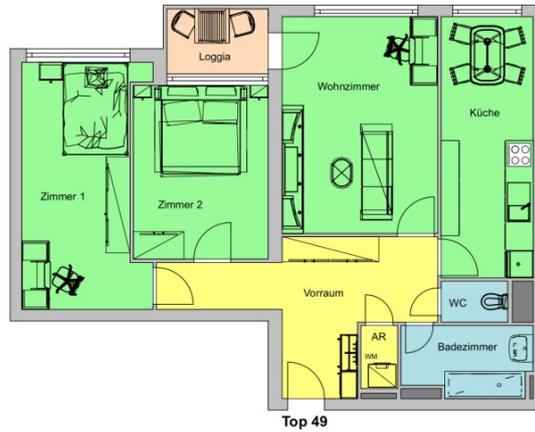
- Vorraum
- Abstellraum (AR)

Sanitärräume

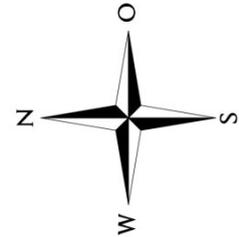
- Badezimmer
- WC

Loggia

Grundriss - Bestand



Top 49



Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/6456304
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 19.08.2025
Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH

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

**Wohnung in
3100 St. Pölten**

6. Obergeschoss - Top 49
ca. 73,99 m² + 3,20 m² Loggia

Raumprogramm:

Haupträume

- Kochnische
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Nebenräume

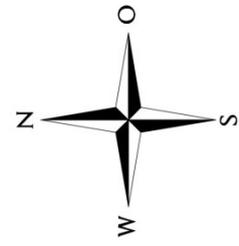
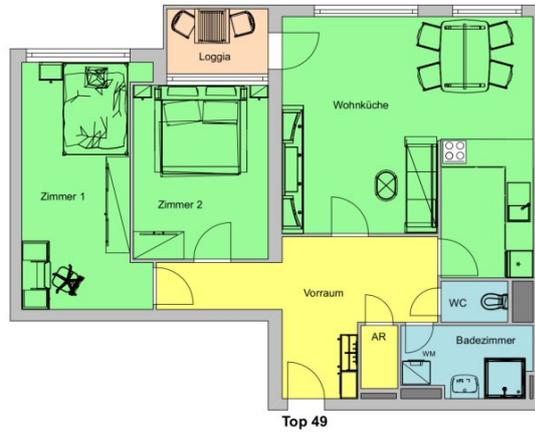
- Vorraum
- Abstellraum (AR)

Sanitärräume

- Badezimmer
- WC

Loggia

Grundriss - Umbauvorschlag



Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/6456304
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 19.08.2025
Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH

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

Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Kranzbichlerstraße in hervorragend erschlossener Lage mit öffentlichem Verkehr, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten in unmittelbarer Nähe. Ergänzt durch kurze Wege zu Naherholungsflächen wie dem Südpark, dem Hammerpark und des Traisen Ufers

Fläche: ca. 73,99 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Die Wohnung gliedert sich in einen zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Haupträume direkt erreichbar sind. Von hier gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, in die separate Küche sowie in den praktischen Abstellraum/Speis, das Badezimmer und das WC. Über den Innenflur erreicht man zudem zwei separat begehbare Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1972

Geschoss / Aufzug: 6 / JA

Betriebs- Liftbetriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. € 242,34

Fernwärme Heizung: Heizkostenverteilung nach Nutzfläche derzeit ca. € 117,80

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Wärme, Kabel-TV, Internet

Kaufpreis: € 164.900,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Toplage, funktionale Aufteilung und attraktiver Preis. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die nicht lange warten sollten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap