

116 m², 4-Zimmerwohnung mit Loggia in Bestlage



Hofansicht

Objektnummer: 5667

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,02 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	199.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.722,98 €
Betriebskosten:	197,64 €
USt.:	23,18 €
Provisionsangabe:	

7.196,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH







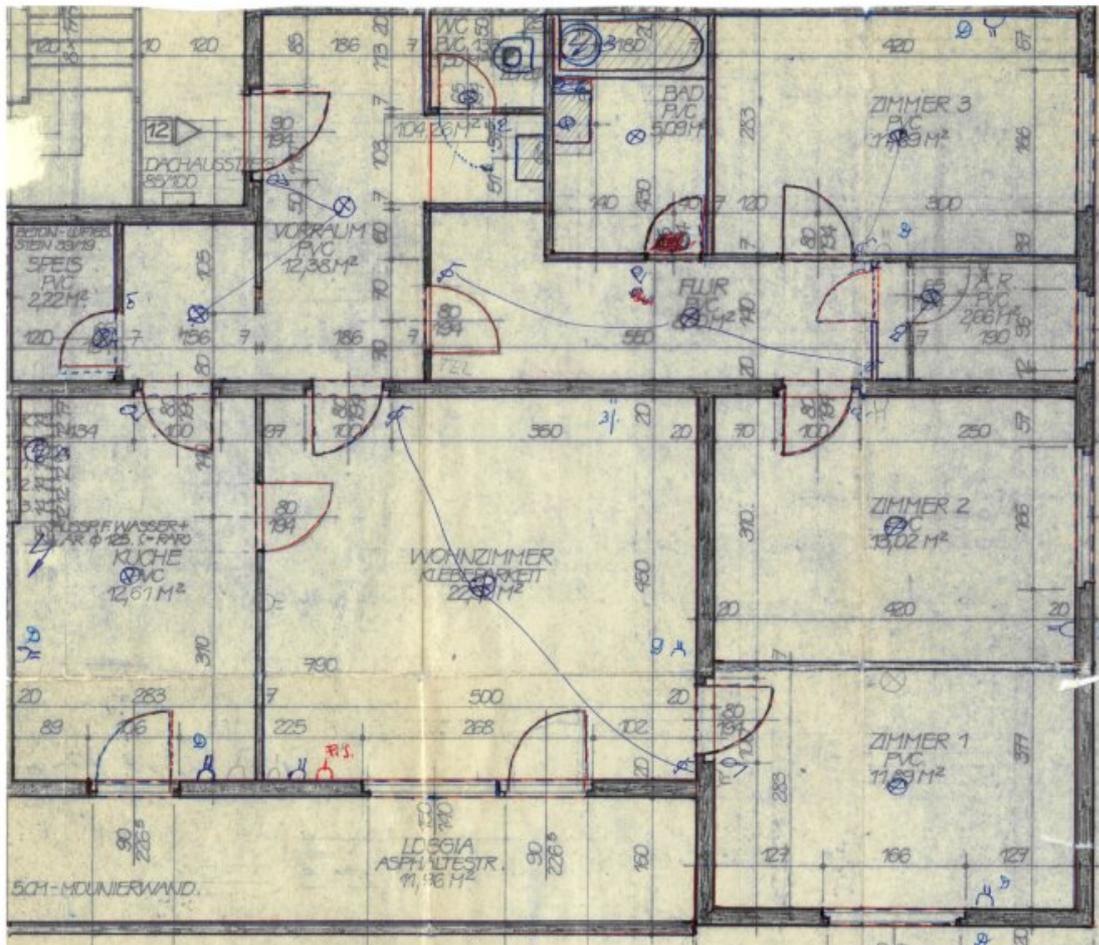












Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

Objektlage: Die Wohnung befindet sich in der Birkengasse, in einer hervorragend erschlossenen Lage mit öffentlicher Verkehrsanbindung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten in unmittelbarer Nähe. Kurze Wege zu Naherholungsflächen wie dem Südpark, Hammerpark, Sonnenpark sowie zum Traisen Ufer runden die Lage ab

Fläche: ca. 116,02 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Wohnung vereint Großzügigkeit, klare Struktur und viel Gestaltungsfreiheit. Die durchdachte Raumaufteilung, die sonnige Süd-Westausrichtung und gleich zwei Zugänge zur Loggia schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Potenzial ideal verbindet. Der einladende Vorraum bildet den Auftakt: Von hier aus erreichen Sie Gäste-WC, Garderobe und Abstellraum. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, westseitig orientiert, mit direktem Zugang zur Loggia. Ein angrenzendes Schlafzimmer bietet sich als ruhiger Rückzugsort an. Die eigenständige Küche, ebenfalls mit Loggia Zugang, ist sowohl vom Vorraum als auch vom Wohnzimmer aus erreichbar, ein praktischer Pluspunkt im Alltag. Über einen separaten Innenflur öffnen sich zwei weitere, getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger Abstell- bzw. Schrankraum mit Fenster

Besonders reizvoll: Der Grundriss lässt sich an individuelle Wünsche anpassen, bis hin zur Schaffung eines Gästebads mit Dusche und WC

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Repräsentativer Grundriss mit klaren Linien
- Zwei Loggia Zugänge für flexible Nutzung
- Sonnige Westausrichtung für lichtdurchflutete Räume
- Großzügiger Stauraum mit Tageslichtfenster
- Möglichkeit zur Realisierung eines zweiten Badezimmers

Zimmeranzahl: 4

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1976

Geschoss / Aufzug: 3 / NEIN

Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. € 380,34

Fernwärme Heizung: ca. € 189,66

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

Kaufpreis: € 199.900,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Diese großzügige, optimal geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage der Birkengasse vereint durchdachtes Raumkonzept, sonnige Süd-Westausrichtung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, ideal für anspruchsvolles Wohnen mit hohem Komfort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <750m

Universität <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.250m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap