EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN: Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Lift & Loggia!

Objektnummer: 1757/281

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,37 m²
Nutzfläche:	65,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.721,61 €
Betriebskosten:	154,80 €
Heizkosten:	66,30 €
USt.:	29,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Axel Pagacz

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

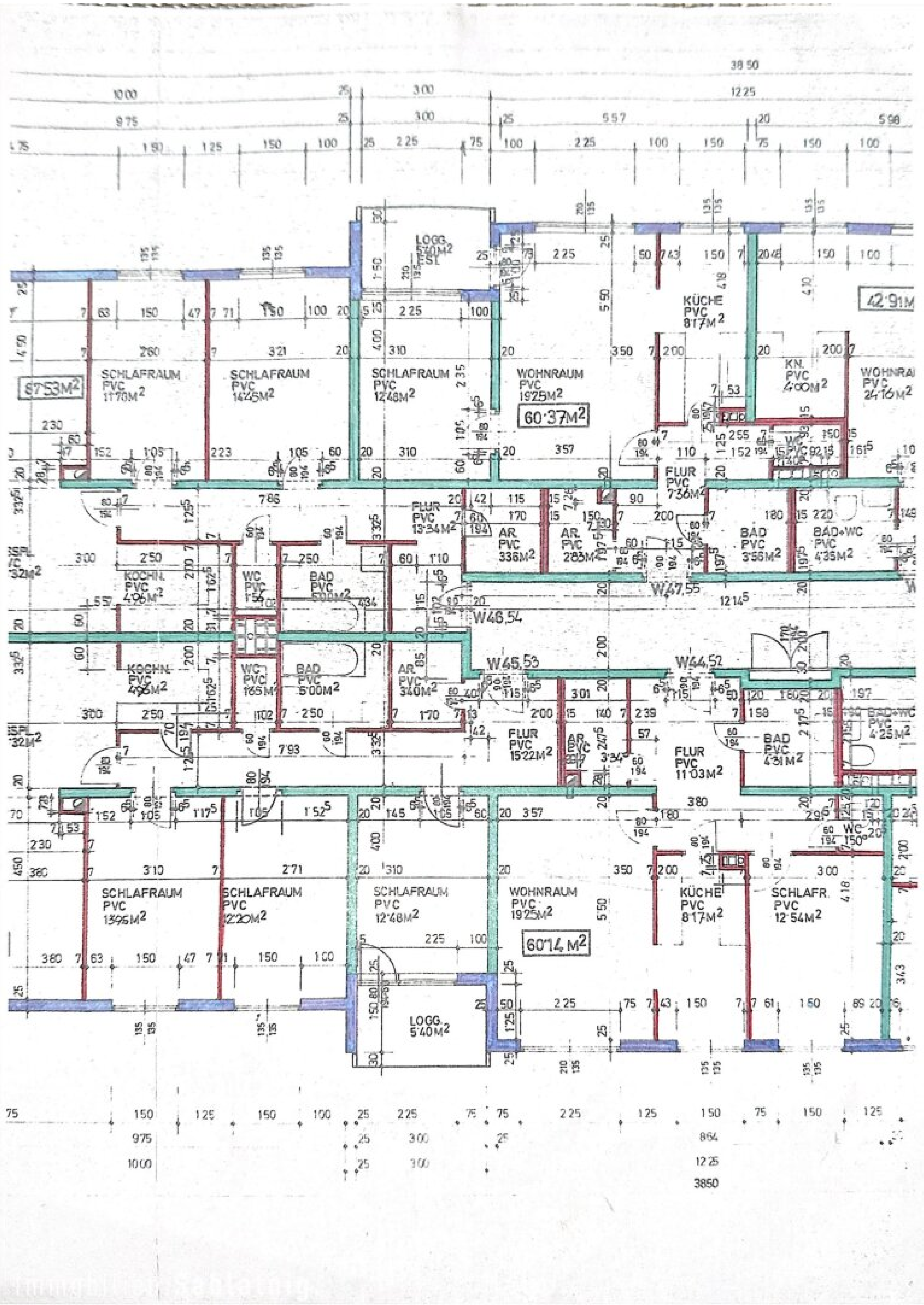
Immobilien Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.



87'53M2
SCHLAFRAUM PVC 11'70M2
SCHLAFRAUM PVC 14'45M2
LOGG. 5'40M2
SCHLAFRAUM PVC 12'48M2
WOHNRAUM PVC 19'25M2
60'37M2
KÜCHE PVC 8'17M2
KN. PVC 4'00M2
42'91M2
WOHNRAUM PVC 24'16M2
FLUR PVC 13'34M2
AR. PVC 3'36M2
AR. PVC 2'83M2
FLUR PVC 7'36M2
BAD PVC 3'56M2
BAD+WC PVC 4'35M2
KOCHN. PVC 4'96M2
WC PVC
BAD PVC 5'00M2
W47,55
W46,54
KOCHN. PVC 4'96M2
WC PVC 1'65M2
BAD PVC 5'00M2
AR. PVC 3'40M2
W45,53
W44,52
FLUR PVC 15'22M2
AR. PVC
FLUR PVC 11'03M2
BAD PVC 4'31M2
BAD+WC PVC 4'25M2
WC 1'50
SCHLAFRAUM PVC 13'95M2
SCHLAFRAUM PVC 12'20M2
SCHLAFRAUM PVC 12'48M2
WOHNRAUM PVC 19'25M2
60'14 M2
KÜCHE PVC 8'17M2
SCHLAFR. PVC 12'54M2
LOGG. 5'40M2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten – der charmanten Landeshauptstadt Niederösterreichs!

Diese gepflegte, **vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung** mit 60,37 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre **zentrale Lage**, die Nähe zum Krankenhaus und die ausgezeichnete Anbindung in die Innenstadt, die Sie in nur ca. 8 Gehminuten erreichen.

Die Wohnung liegt im **5. Stock eines Mehrparteienhauses** mit Personenlift und bietet einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Ob als **Eigennutzer** oder **Anlegerobjekt** – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche.

Highlights auf einen Blick

- Großzügige **Loggia** (ca. 5 m²) mit Weitblick für entspannte Stunden
- **Bad und WC getrennt**
- Praktischer **Abstellraum** in der Wohnung + eigenes Kellerabteil (ca. 6 m²)
- **Kostenfreie Parkplätze** direkt vor dem Haus
- Moderne Ausstattung:
    - Hochwertige **Internorm-Fenster** mit Rollläden und Insektengittern (erst 3 Jahre alt)
    - Pflegeleichte **Fliesen & Laminatböden**
    - Zeitgemäße Einbauküche
- Wohnung wird **vollmöbliert** übergeben (Möbelablöse € 10.000,–)

Raumaufteilung

- Vorraum

- Offene Wohnküche mit Ess- & Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Loggia

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung punktet mit einer **sehr guten Lage**:

- Innenstadt in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus & Bahnhof) fußläufig
- Ärzte, Apotheken, Kliniken in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten & Universität leicht erreichbar
- Vielfältige Einkaufs- & Freizeitmöglichkeiten im nahegelegenen Shoppingcenter

Fazit

Diese moderne Etagenwohnung in St. Pölten bietet Ihnen **Wohnkomfort, zentrale Lage und eine solide Investition**. Dank der hochwertigen Möblierung (Ablöse € 10.000,–) können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

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 gerne zur Verfügung.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap