

40 m² smarte Citywohnung mit Top-Infrastruktur



Einzelwohnraum

Objektnummer: 5685

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josefstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1964
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,30 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Keller:	1,24 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	99.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.478,91 €
Betriebskosten:	116,84 €
Heizkosten:	53,40 €
USt.:	22,36 €
Provisionsangabe:	

3.596,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis







**Eigentumswohnung in
3100 St. Pölten**

10. Obergeschoss - Top 50

ca. 40,30 m²

Raumprogramm:

 Haupträume	26,90 m²
Kochnische	4,41 m ²
Wohnzimmer	22,49 m ²
 Nebenräume	7,72 m²
Vorraum	6,57 m ²
Abstellraum (AR)	1,31 m ²
 Sanitärräume	5,52 m²
Badezimmer / WC	5,52 m ²

Planersteller:

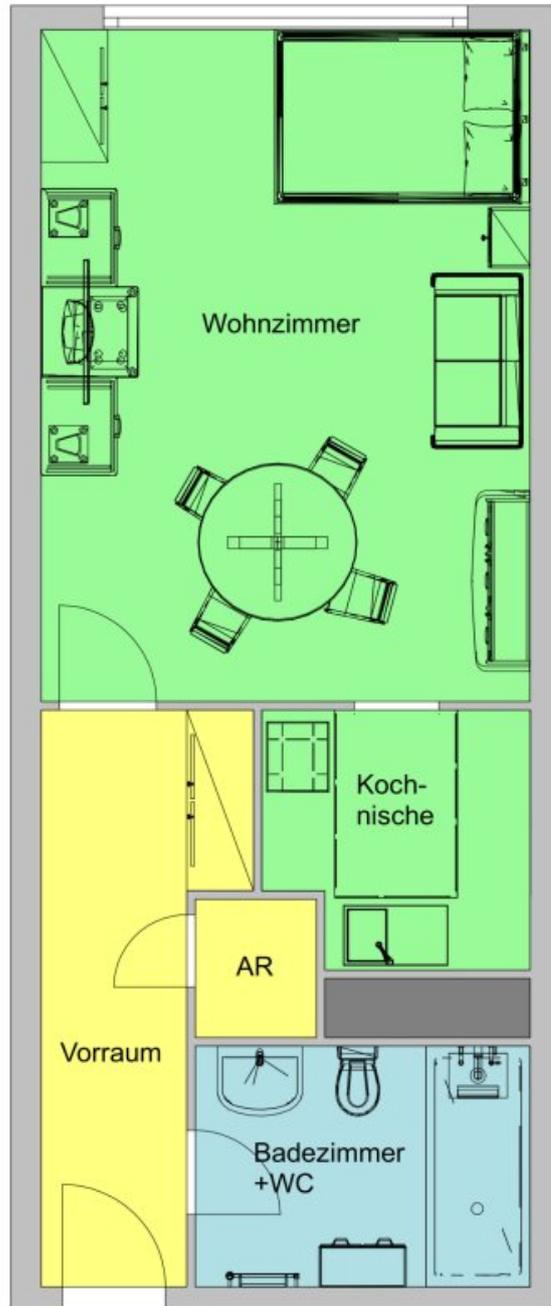
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/5456304
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:50

Datum: 02.09.2025

Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH



Top 50

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

Objektbeschreibung

Objektlage: Die Wohnung in der Josefstraße 98 punktet mit einer Top-Lage im Zentrum Süd: Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Nahversorgung, Gastronomie und Sportangebote. Parks und das Traisenufer sorgen für Ausgleich, Wien ist in nur 27 Minuten per Bahn angebunden – ideal für Anleger, Studenten und Singlehaushalte

Fläche: ca. 40,30 m² Wohnnutzfläche + Kellerabteil

Ausstattungsdetails: Vorraum mit Einbauschränk • Badezimmer mit Badewanne, WC und modernem Sprossenheizkörper • Praktischer Abstellraum • Heller Einzelwohnraum als Mittelpunkt der Wohnung samt Inventar • Separate Kochnische mit neuwertiger Einbauküche, ausgestattet mit Markengeräten: Junker Geschirrspüler, Franke Spülbecken, Siemens Waschmaschine, Mikrowelle, Gaskochfeld samt Backofen von Bosch sowie Kühl-Gefrierkombination von Junker

Zimmeranzahl: 1

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1964

Geschoss / Aufzug: 10 / Aufzug vorhanden

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: ca. € 207,29

Fernwärme Heizung: ca. € 64,08

Kaufpreis: € 99.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Diese kompakte Eigentumswohnung verbindet eine ausgezeichnete Lage mit moderner, pflegeleichter Ausstattung und hoher Vermietbarkeit – ideal für Anleger, Singles oder Studierende

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <750m

Polizei <1.000m

Post <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap