

**Eigentumswohnung | St. Pölten-Wagram | Ideale Lage |  
attraktive Investitionsmöglichkeit**



**Objektnummer: 8056/158**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	98,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,85 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	205.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,46 €
<b>USt.:</b>	17,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51

H +43 676 540 14 51



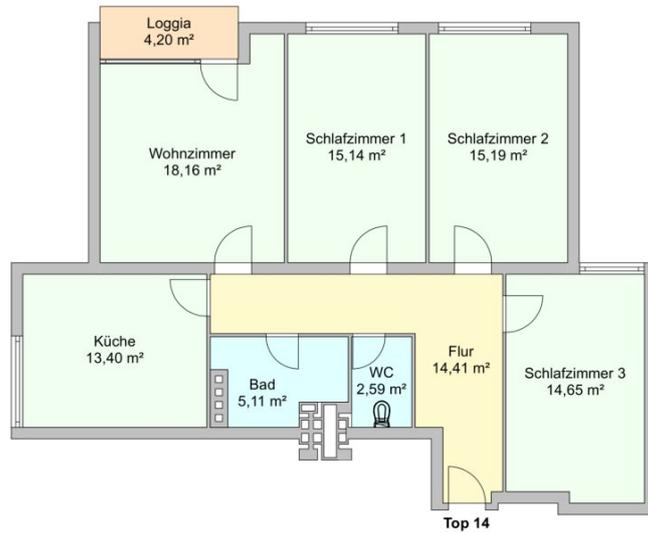








<b>Verwertungsplan Wohnung</b>
Johann Steinböck Straße 3-5 3100 St. Pölten
<b>3. Obergeschoss</b>
Objektnummer: siehe Exposé



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

Planersteller: PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U. Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4 3105 St. Pölten - Oberhofgasse 11
Maßstab: 1:100 <sup>M</sup> Datum: 18.07.2025 <sup>M</sup>

## Objektbeschreibung

### Eigentumswohnung in St. Pölten-Wagram – Ideale Lage & attraktive Investitionsmöglichkeit

**Adresse:** Johann Steinböck Straße 3–5, 3100 St. Pölten

**Etage:** 3. Obergeschoss (kein Lift)

**Wohnfläche:** ca. 98 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia 4,20 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** ca. € 2.000 / m<sup>2</sup>

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine geräumige Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in St. Pölten-Wagram. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier separat begehbaren Zimmern, einer Küche sowie einem Badezimmer und einem WC. Ein Highlight ist die gemütliche Loggia mit Grünblick, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Badezimmer ist sanierungsbedürftig, wodurch Sie die Möglichkeit haben, Ihre individuellen Vorstellungen bei der Gestaltung umzusetzen.

Dank der guten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch perfekt als Anlageobjekt – beispielsweise zur Vermietung an Studenten.

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia: 18,16 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: 15,14 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: 15,19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: 14,65 m<sup>2</sup>
- Küche: 13,40 m<sup>2</sup>
- Flur: 14,41 m<sup>2</sup>

- Bad: 5,11 m<sup>2</sup>
- WC: 2,59 m<sup>2</sup>
- Loggia: 4,20 m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil **St. Pölten-Wagram**, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur:

- Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Banken und Schulen in Gehweite
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zur FH St. Pölten und zum Hauptbahnhof – ideal für Studenten

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier einen angenehmen Grünblick ins Wohnumfeld.

## Besonderheiten

- 4 separat begehbare Zimmer + Küche, WC, Bad
- Loggia mit Grünblick
- günstige Betriebskosten
- Kaufpreis ab ca. € 2.000 / m<sup>2</sup> – **sehr attraktive Gelegenheit**
- ideal für Eigennutzer oder als Anlageobjekt zur Vermietung

## Fazit

Diese Wohnung bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in zentraler Lage von St. Pölten-Wagram. Ob als Eigenheim oder als Investment – hier erwartet Sie eine solide Immobilie mit viel Potenzial.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap