

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung in St. Pölten



Vorderansicht

Objektnummer: 25661

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 Stattersdorf
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	89.000,00 €
Betriebskosten:	93,93 €
USt.:	9,39 €
Provisionsangabe:	

3.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

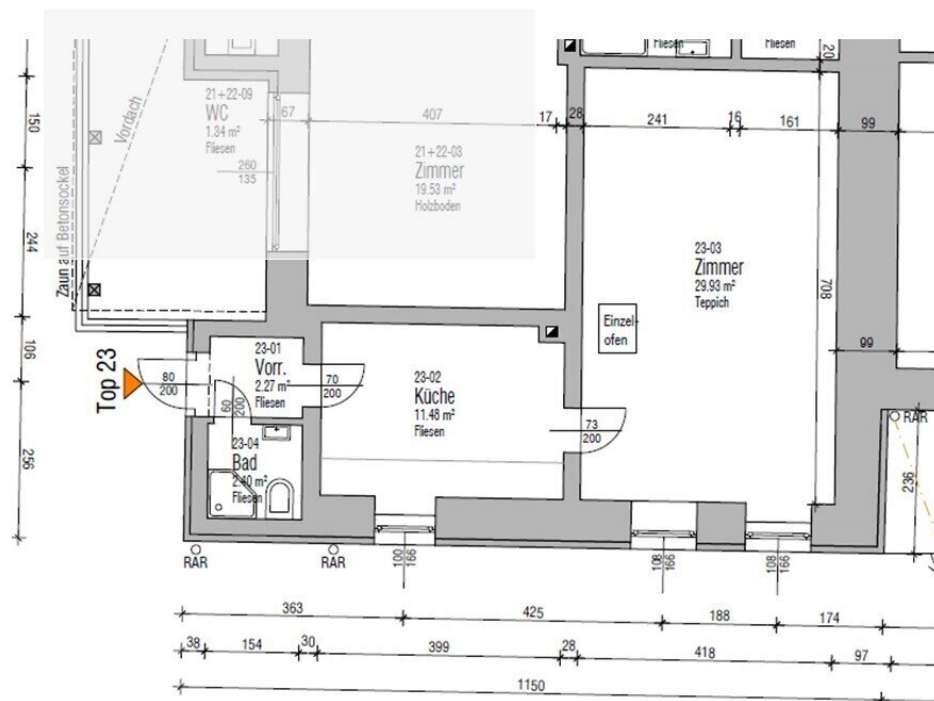


Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien







Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Im Bezirk St. Pölten, umgeben von **Grünflächen** und mit einer **guten Anbindung** an das Stadtzentrum, kommt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **46,08m²** zum Verkauf, welche sich im **Erdgeschoß** eines **Wohnhauses** aus dem Jahr **1870** befindet.

Die **Wohnung** mit **Doppelhauscharakter** betritt man durch den **Vorraum** mit **Fußbodenheizung**, mit **direkten Zugang** zur **Küche** sowie **Badezimmer**. Rechterhand vom Eingangsbereich, befindet sich das **Badezimmer** ebenfalls mit **Fußbodenheizung** inkl. **Dusche**, **Handtuchtrockner** und **WC**. Die angrenzende **Küche** enthält die notwendigen **Geräte** und zusätzlich wurde hier noch der **Waschmaschinenanschluss** integriert. In der **Küche** gibt es genügend **Platz** für einen **Esstisch** und **Staukästen**. Das ca. **29,03 m²** große **Wohn- und Schlafzimmer** ist mit **Holzfußboden** und der Möglichkeit eines **Zusatzofens** ausgestattet. Dieses **Zimmer** könnte man aufgrund seiner Größe nochmals abtrennen, um ein **weiteres Zimmer** oder einen **abgetrennten Bereich** zu erhalten. Die **großen Fenster** ermöglichen eine **angenehme Wohnatmosphäre** aufgrund der **hellen Räumlichkeiten**. Der **Wohnraum** ist mit einem **Parkettboden**, die **Küche** mit einem **Melanboden (Fliesenlook)** ausgestattet und in den restlichen Räumen wurden **Fliesen** verarbeitet. Neben dem **Gebäude** gibt es ein **Holzhaus**, wo sich ein **Abstellraum**, welches als **Lager** für **Fahrräder, Holz etc.** verwendet werden kann. Dieser Abstellraum ist **nicht** in **Eigentum** enthalten und wird somit **nicht** mit verkauft. **PKW-Abstellmöglichkeit** befindet sich **unmittelbar** vor dem **Gebäude**. Zusätzlich gibt es **vor dem Haus** eine **Grünfläche**, welche genutzt werden kann.

Die **ruhig gelegene Wohnung** bietet rundherum **viel Grün** und sucht nach einem|er **Eigentümer|in**, oder einem **Investor**, bzw. einer **Investorin**. Die **zwei Zimmer** eignen sich ideal für **Paare** ohne Kinder, für **Einzelpersonen** oder als **Starterwohnung**. **Einkaufsmöglichkeiten** liegen nur ca. **500 m entfernt** und lassen sich leicht **zu Fuß** erreichen.

Genau **vor dem Haus** befindet sich eine **Grünfläche** der Allgemeinheit und in den **warmen Zeiten** kann hier **gegrillt werden**. Dieses **traumhafte Angebot** zeichnet sich durch folgende **Nutzen** aus: **Moderne Infrarotheizung** von der Decke – **Wartungsfrei** – keine jährlichen Servicekosten sowie **Handtuchtrockner** im Bad fix verbaut. Bad und Vorraum mit **Fußbodenheizung** und modernen Fliesen. Weiters ziehen sie in eine **generalsanierte** Wohnung ein. Der **Parkplatz** und **Zufahrtsmöglichkeit** vor dem **Eingang**. Es wurde ein **neuer Estrich** mit guter **Wärmeisolierung** unterm **Fußboden eingebaut** und eine **Zusatzheizmöglichkeit mit Einzelofen** besteht.

Zusatzinfo

Weitere Vorzüge auf einen Blick:

- Die Fassade wurde 2019 mit einer zusätzlichen Wärmedämmung (ca. 10,00 cm) erneuert, was die ohnehin geringen Heizkosten noch mehr verringert.
- Sanierung des kompletten Bodenaufbaus - vom Erdreich weg, im Jahr 2017
- Wartungsfreie Infrarot-Paneele in Wohn-/Schlafzimmer sowie Küche sowie Einzelofenanschluss im Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung in Bad und Vorraum
- neuer Estrich mit guter Wärmeisolierung im Fußboden verbaut

Umgebung

Der Mühlbach lädt zum Spaziergehen und im Sommer sogar zum Baden ein - ca. 20 m entfernt – Badeleiter ca. 150 m. - Fahrradweg und Erholungsgebiet an der Traisen ca 1 km entfernt. - Große Parkanlage und Fahrradweg in unmittelbarer Nähe - Geschäfte und Schule, Arzt, Gastwirtschafts und Einkaufsviertel (Hofer 1,2 km /Metro/Tedi/Libro/Billa ca. 400 m) sind in unmittelbarer Nähe. - Zur HTL oder Fachhochschule: 15 min (ca. 4 km) mit dem Fahrrad,

- Zur BASOP/BAfEP (Pädag) St. Pölten ca. 2,60 km oder ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad - Zur Autobahn (St. Pölten Ost) benötigt sie ca. 5 Minuten. - Kindergarten und Schule ca. 500 m entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Bushaltestelle befindet sich ca. 200,00 m entfernt.

Lage

Sehr ruhige Wohnhausanlage mit großer Gartenanlage zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung.

Heizung:

Infrarot Paneele und Fußbodenheizung im Bad und Vorraum sowie Einzelofenanschluß im Wohn-Schlafzimmer

Warmwasser

Wird mit einem E-Boiler erzeugt.

Miete

Die Wohnung ist **derzeit vermietet**. Befristete Miete **bis 30. Juni 2026**.

Bei Erwerb der Wohnung erhält der neu Eigentümer|in folgende Einnahmen:

- € 322,00 Miete inkl. Betriebskosten + 10% USt.
- € 103,32 (inkl. 10% USt.) Betriebskosten
- € 43,53 (0% USt.) Reparaturrücklage
- Kaution: € 2.000,00

Übergabe

Die Wohnung kann nach dem 30. Juni 2026 bezogen werden.

Weitere Details

„Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.“

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap