

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage – Harland, St. Pölten



Objektnummer: 4689

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3104 St. Pölten
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	245,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 289,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL
☎ +43 699 176 555 77
✉ s.hummel@w7.immo

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniger Bungalow in familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage von Harland, einem Stadtteil von St. Pölten. Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen, ca. 890 m² großen Grundstück und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die ca. 105 m² Wohnfläche gliedern sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 30 m² und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 15 m²), zwei große Schlafzimmer mit je ca. 17 m², ein Kabinett (ca. 8 m²) – ideal als Büro oder Gästezimmer – sowie Küche, Bad und separates WC. Dank der Fenster auf allen Hausseiten ist das Haus ganztägig hell und freundlich.

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 110 m²) und bietet damit viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine geräumige Garage mit ca. 30 m² ist ebenfalls vorhanden.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Grundstück: ca. 890 m²
- 3,5 Zimmer (2 große Schlafzimmer, 1 Kabinett/Büro)
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30 m²) mit Zugang zur Sonnenterrasse (ca. 15 m²)
- Voll unterkellert (ca. 110 m²)
- Garage (ca. 30 m²)
- Baujahr: 1970er
- Mehrfachverglaste Fenster
- Gasheizung (Therme defekt – muss erneuert werden)

Hier lebt die Sonne mit:

Mit Fenstern auf allen Seiten durchflutet Tageslicht das gesamte Haus – von morgens bis

abends. Besonders das großzügige Wohnzimmer mit Terrassenzugang wird schnell zum Herzstück des Hauses. Ob entspannte Nachmittage in der Sonne oder lange Sommerabende mit Freunden – hier entstehen Erinnerungen.

Ein Haus mit Geschichte – bereit für Neues:

Das Haus stammt aus den 1970er Jahren und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – perfekt für alle, die ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen verwirklichen möchten. Die Basis stimmt: stabile Bausubstanz, voll unterkellert, mehrfachverglaste Fenster. Mit etwas Liebe und Handwerksgeschick wird hier ein echtes Schmuckstück daraus.

Ein ideales Objekt für Familien oder Paare, die ein solides Haus mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten in einer begehrten Wohnlage von St. Pölten suchen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 349.000,- (VB)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap