

Wohnen in absoluter Ruhelage – Haus mit Traumgarten und vielen Möglichkeiten in Kapelln an der Perschling



Objektnummer: 8056/184

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3141 Kapelln
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	700,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten







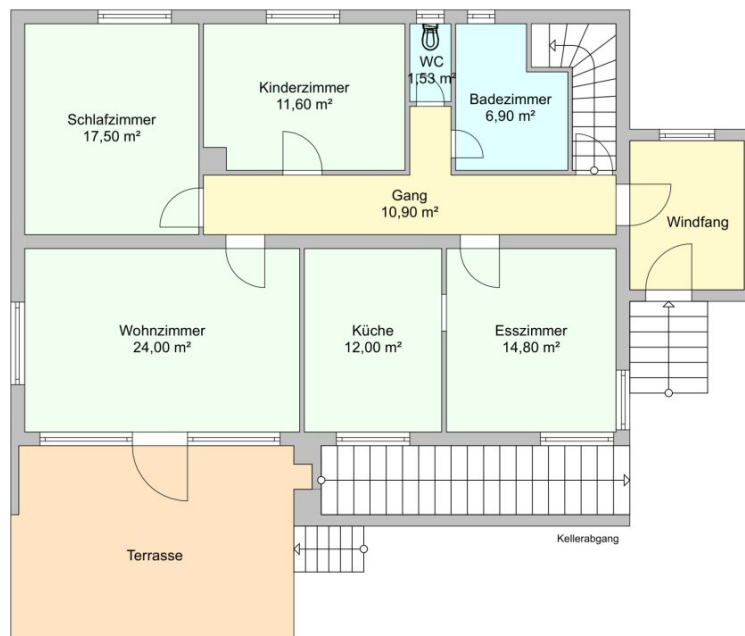












PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberösterreich



Maßstab: 1:100 ^M Datum: 11.09.2025 ^N

Objektbeschreibung

Dieses Haus in Massivbauweise eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob Modernisierung, Erweiterung oder eigene Wohnideen, hier können Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Das Herzstück ist das **großzügige Grundstück mit traumhaftem Garten** – ein Ort zum Entspannen, Spielen und Natur genießen. Die ruhige Lage, umgeben von grüner Natur und nur wenige Schritte von der Perschling entfernt, sorgt für absolute Erholung.

Trotz der Idylle sind Sie bestens angebunden: St. Pölten erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, Herzogenburg in 8 Minuten und Tulln in rund 25 Minuten. Kindergarten (2 Gehminuten) und Schule (5 Gehminuten) sind bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Familien.

Die Nahversorgung ist unkompliziert: Greissler, Arzt und Kaffeehaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sportmöglichkeiten in der Umgebung runden das Angebot ab.

Ein Haus mit **viel Potenzial**, das durch seine Lage, den Garten und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt – perfekt für alle, die **ein Zuhause ganz nach ihren Vorstellungen schaffen** möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap