Erstbezug! Moderne Doppelhaushälften mit großen Terrassen & Top Ausstattung!



KI-generierter Gestaltungsvorschlag (Möblierung nicht enthalten)

Objektnummer: 8164/2610

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Doppelhaushälfte Art:

Land: Österreich 3100 St. Pölten PLZ/Ort:

Baujahr: 2025 **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 118,15 m²

Zimmer: 5 Bäder: 1 WC: 2 2

Terrassen: Stellplätze:

519.000,00 € Kaufpreis:

Provisionsangabe:

18.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Krampl

Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6 3500 Krems

T +43 676 7807464 H +43 676 7807464



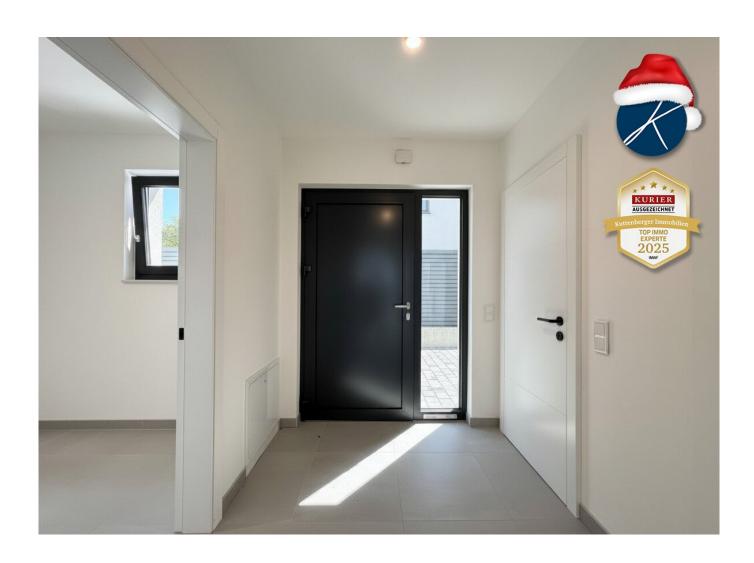










































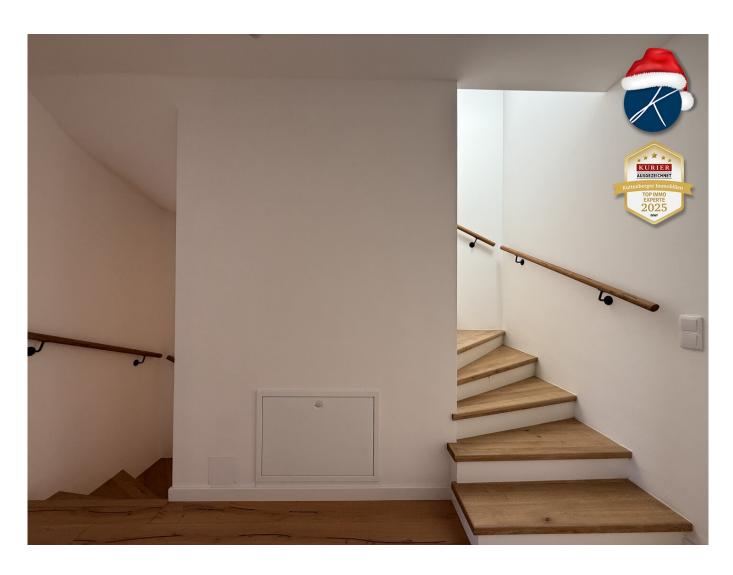






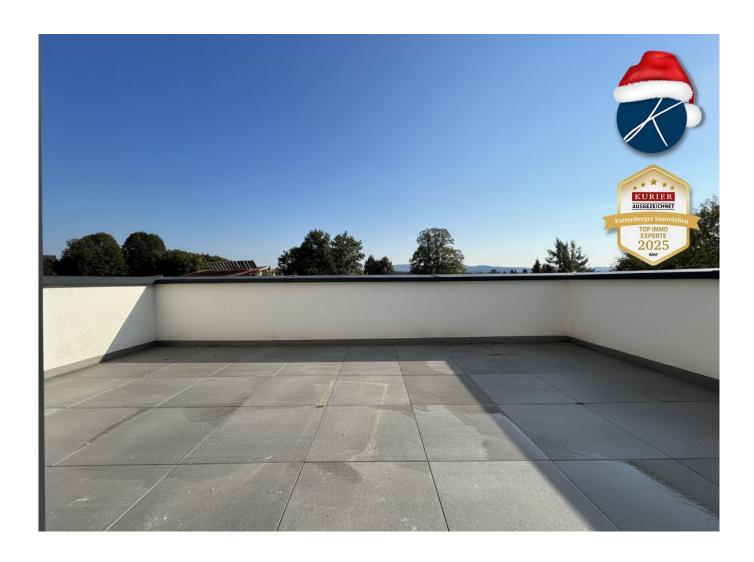








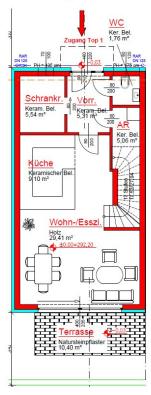




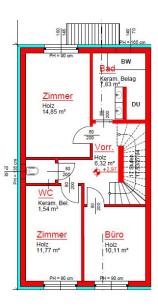




Erdgeschoß



1. Obergeschoß





Objektbeschreibung

Erstbezug! Moderne Doppelhaushälfte mit großen Terrassen & Top Ausstattung!

Zum Verkauf gelangen insgesamt vier gleich geschnittene **moderne** Doppelhaushälften in **St. Pölten-Harland** mit hochwertiger **Top-Ausstattung** im Erstbezug und mit folgenden **Eckdaten**:

Auf einer Wohnfläche von 118,15 m² finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

EG: Wohnbereich mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf die großzügige ca. 60m² große Terrasse (südseitig) sowie Vorraum, Wirtschaftsraum, Gäste-WC und einen Abstellraum mit Haustechnik

OG: Drei Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit Wanne und Dusche, separates WC

DG: helles **Atelier** (Wintergarten) mit Ausgang auf die herrliche **Dachterrasse mit knapp 40m**²

Der **Erstbezug** und die **hochwertige Ausstattung** dieser Immobilie garantieren Ihnen ein frisches, neues Zuhause in **hervorragender Qualität:**

- massive Eichendielenböden mit Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und ein Gefühl von Behaglichkeit
- große Fenster und Hebe-Schiebetüren lassen viel Tageslicht herein, sodass Sie jeden Sonnenstrahl genießen können
- außenliegender Sonnenschutz in Form von elektrisch betätigten Raffstores und Außenrollos sorgen für die nötige Privatsphäre und Sicherheit und halten perfekt die hochsommerliche Hitze ab
- moderne flächenbündige Innentüren mit verdeckten Beschlägen und Magnetverschluss sind von hervorragender Qualität
- das geräumige **Tageslicht-Bad** mit **Badewanne** und **Walk-In Dusche** ist ein perfekter Rückzugsort, um nach einem langen Tag zu entspannen

- die innovative Luftwärmepumpe garantiert eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizlösung mit behaglichem Raumklima
- Vorbereitungen für eine **Photovoltaikanlage** wurden bereits getroffen und kann diese vom Erwerber des Hauses jederzeit in **Eigenregie** umgesetzt werden.

Auf dem Vorplatz befindet sich zudem noch ein zugehöriger **KFZ-Stellplatz** für jede Einheit, ein weiterer Stellplatz kann zusätzlich gekauft werden.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Vorteil: St. Pölten bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass Sie bequem mit den Stadtbus-Linien 2 & 8 in kurzen Intervallen in die Innenstadt gelangen können, und mit dem Auto kommen Sie innerhalb weniger Minuten auf die Westautobahn A1.

Erleben Sie das harmonische Zusammenspiel von modernem Wohnkomfort und idyllischer Lage in St. Pölten. Diese gemütliche Doppelhaushälfte ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Glücksmomente verspricht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und machen Sie den ersten Schritt in ein neues Kapitel Ihres Lebens!

Hinweis: Die beiliegenden Bilder sind teilweise KI generiert und dienen aus
Gestaltungsvorschläge. Die Häuser werden gänzlich unmöbliert verkauft!

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser - ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? --- Suchagent anlegen ---
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? --- Beratung anfragen ---

Die passende Finanzierung finden? --- Online Kreditrechner -- Wieviel ist meine Immobilie wert? --- Immobilie online bewerten -- Künftig keine Immo-News verpassen? --- Email-Newsletter anmelden ----

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.

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 <500m Apotheke <2.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m Kindergarten <2.000m Höhere Schule <3.500m Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <2.500m Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap