

**Dachgeschoß-Maisonette in Bestlage im Stadtzentrum von St.Pölten! Garagenplatz & Wohlfühlfaktor inkludiert!**



**Objektnummer: 291498**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

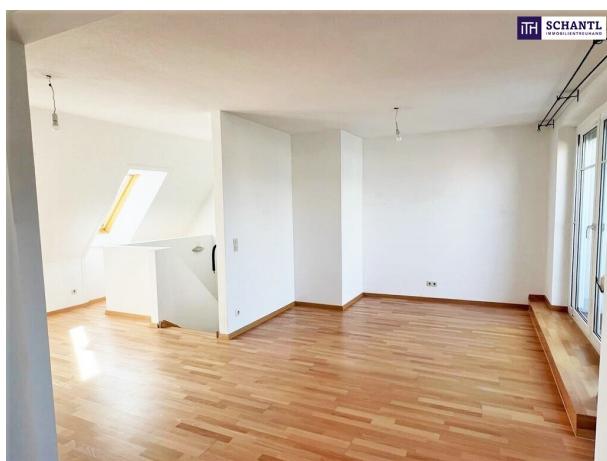
Adresse:	Kugelgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 74,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.152,10 €
Betriebskosten:	372,63 €
USt.:	37,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

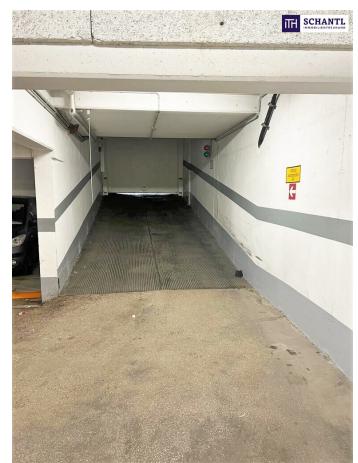
## Ihr Ansprechpartner



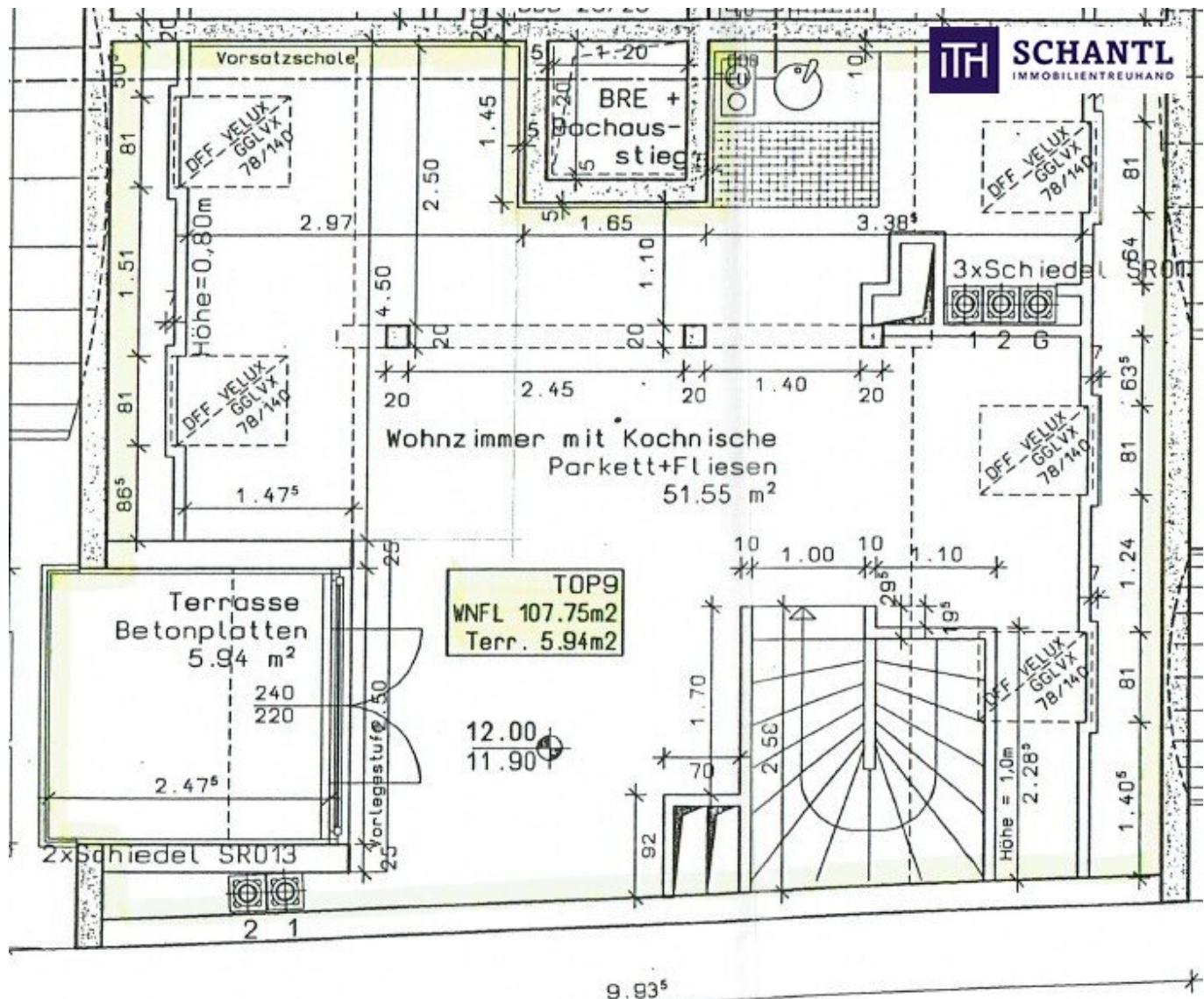
**Dejan Ljepoja, MBA**

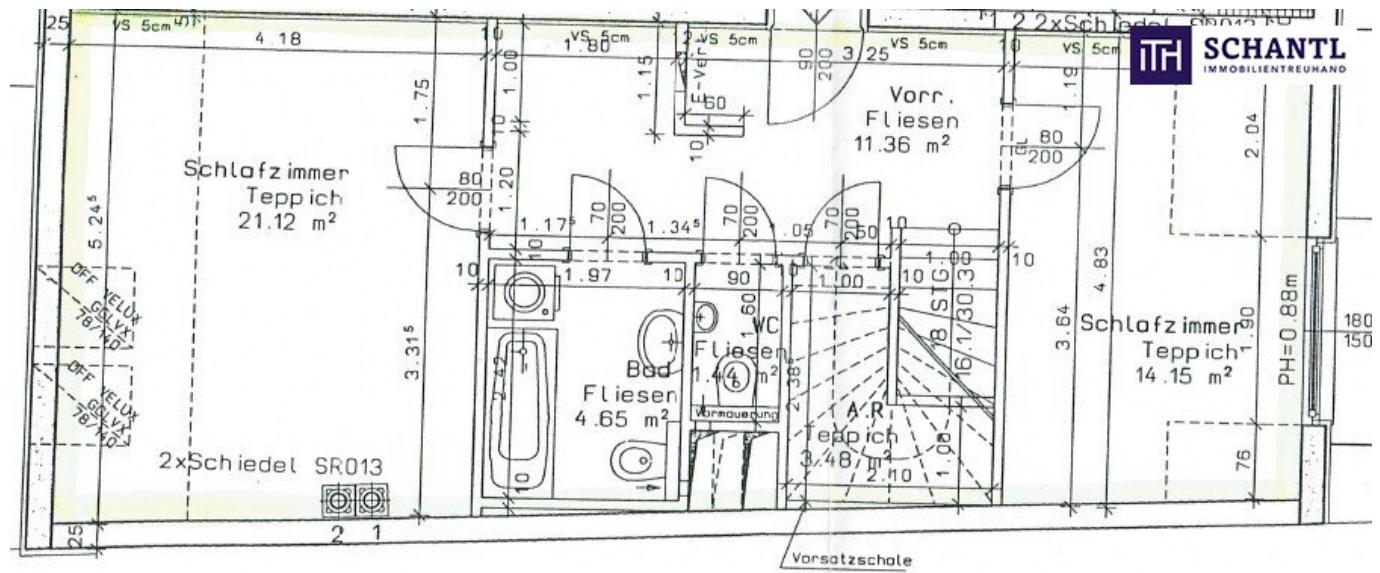












## **Objektbeschreibung**

**Dachgeschoss-Maisonette im Stadtzentrum von St.Pölten! Garagenplatz & Wohlfühlfaktor inkludiert!**

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und wird Sie restlos begeistern!

Profitieren Sie von einer TOP-Infrastruktur, einer idealen öffentlichen Anbindung, einer hochwertigen Ausstattung sowie einer perfekten Raumaufteilung!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in Vorräum, zwei geräumige getrennt begehbarer Schlafzimmer, ein separates WC , ein Badezimmer mit Badewanne.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich mit Kochnische. So lässt es sich leben! Das Highlight ist die Terrasse mit Blick auf die Innenstadt von St.Pölten!

Kaufpreis Wohnung € 349.000,-

Garagenplatz € 20.000,-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit

unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch, diese perfekte 3-Zimmer Wohnung wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <500m  
Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap