

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



**Objektnummer: 8056/192**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

9.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

















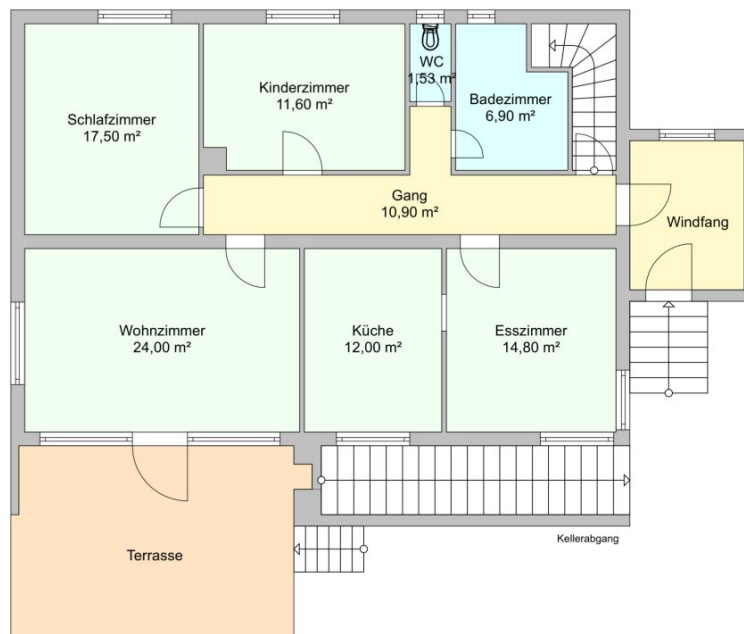












PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

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



Maßstab: 1:100 <sup>M</sup> Datum: 11.09.2025 <sup>N</sup>



## 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