

## **Renovierungsbedürftiges Stadthaus in St. Pölten: 5 Zimmer, Garten & Stadtblick!**



Haus straßenseitig

**Objektnummer: 1633/278**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	443,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px;">B</span> 285,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #E67E22; color: white; padding: 2px;">F</span> 3,86
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

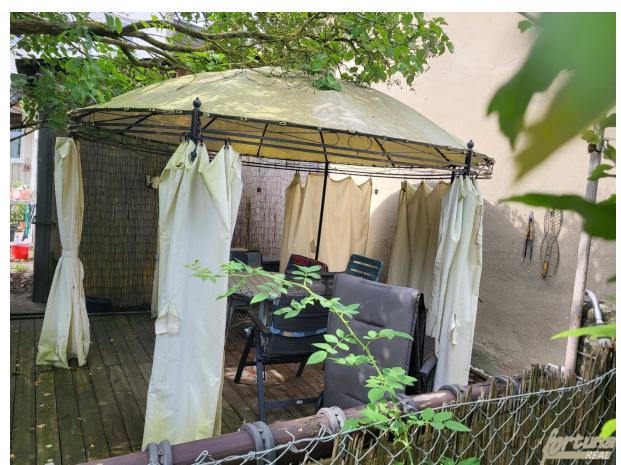
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

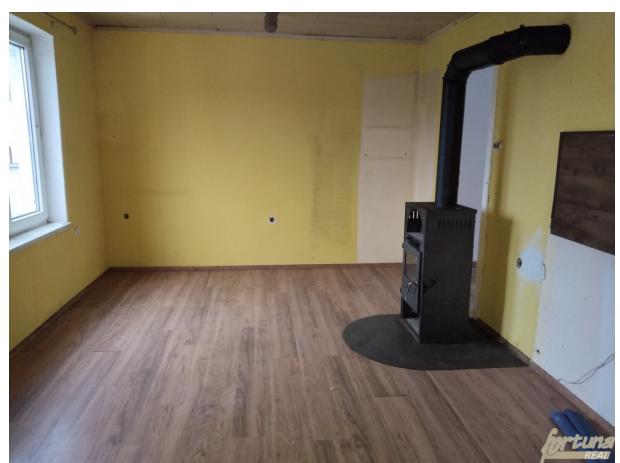
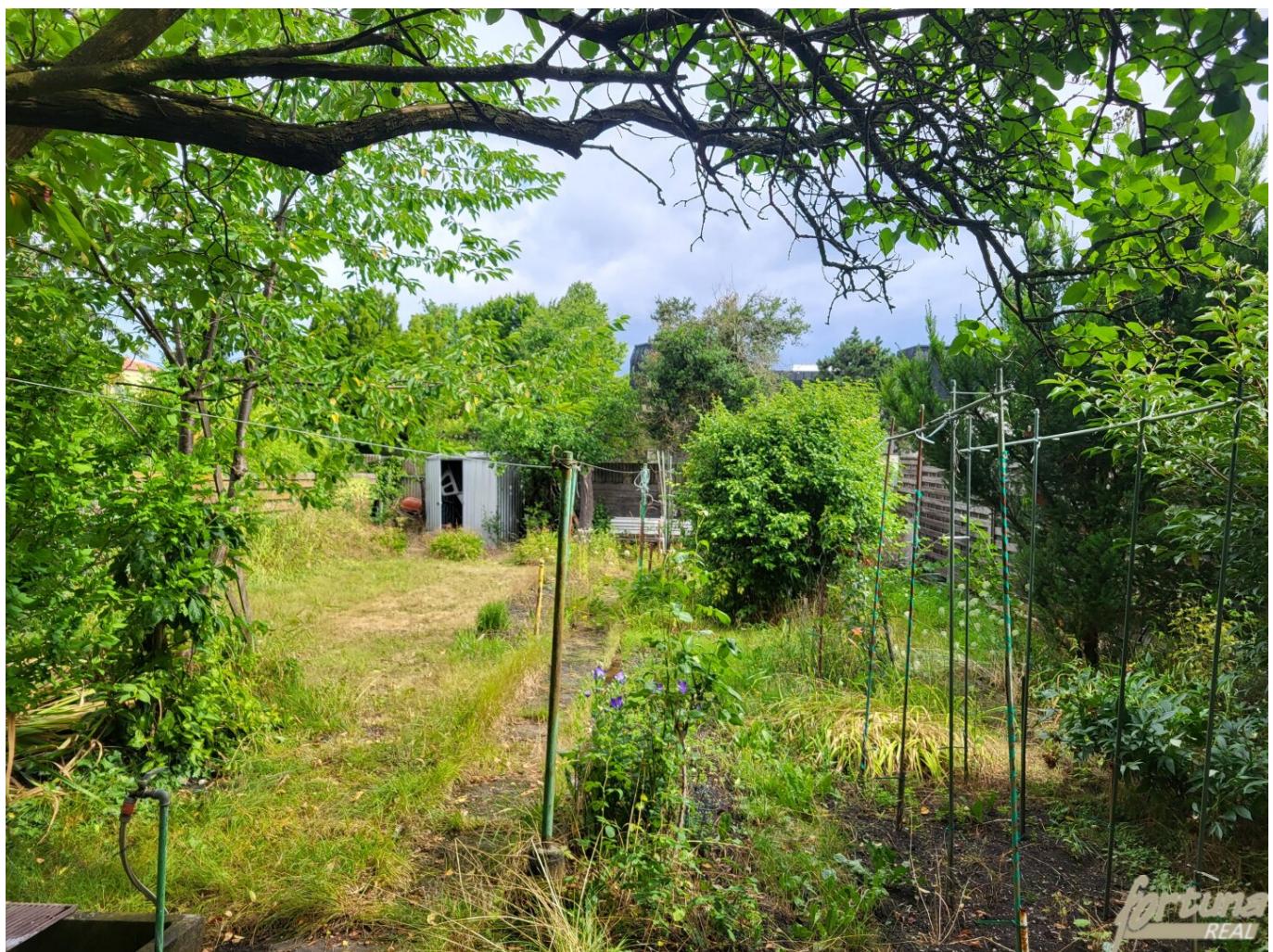
## Ihr Ansprechpartner

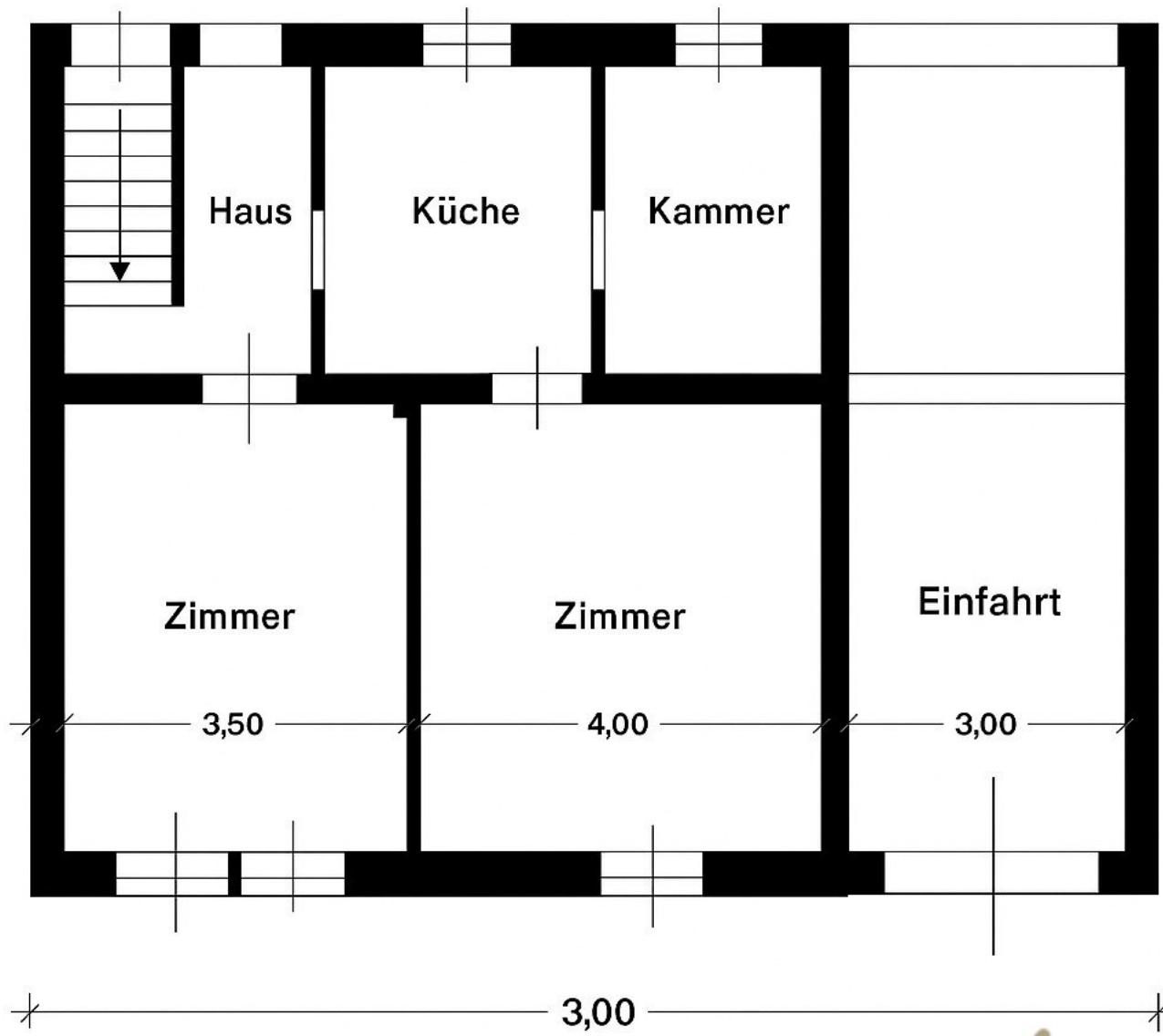


**Tanja Baumgartner**

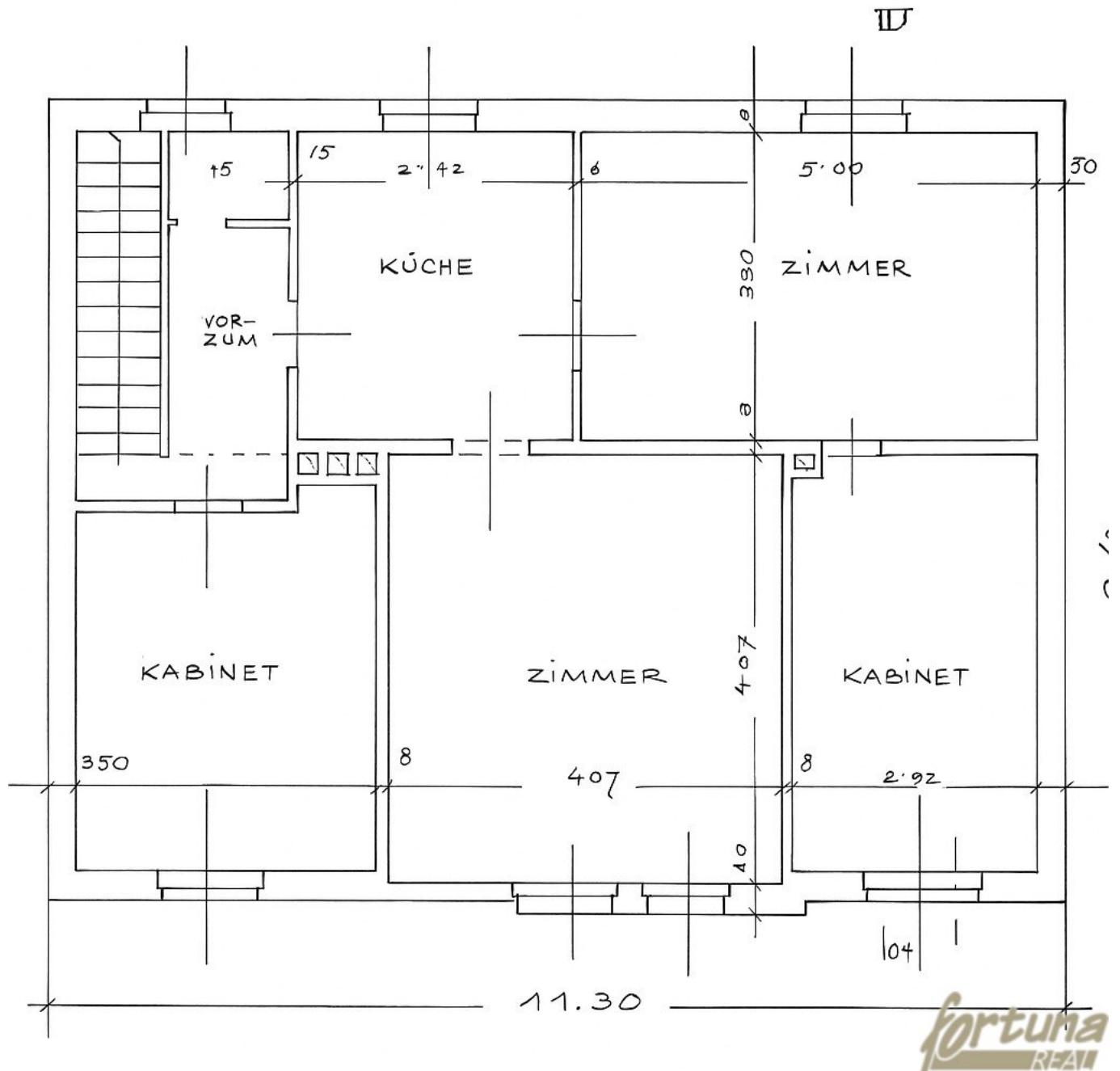
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau







*fortuna*  
REAL



# Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten – einer Stadt, die Tradition und Moderne perfekt verbindet!

Dieses charmante Stadthaus bietet Ihnen auf großzügigen 139 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit 5 Zimmern eröffnet sich hier eine Welt voller Optionen, sei es für eine große Familie, ein Zuhause mit Arbeitsplatz oder ein kreatives Refugium.

Zwar ist das Haus renovierungsbedürftig, doch gerade das bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Ideen und Träume in die Tat umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihrem Geschmack gestalten, die Wände in Ihren Lieblingsfarben streichen und eine gemütliche Atmosphäre schaffen.

Der Garten ist ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie. Der Ausblick auf die Stadt und das umliegende Grün sorgt dafür, dass Sie sowohl die urbane Energie als auch die Ruhe der Natur in vollen Zügen auskosten können.

Das Haus ist massiv gebaut und bietet solide Ziegelkonstruktionen, die für Langlebigkeit und Stabilität stehen. Der Heizofen sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen, während die Fliesen und der Laminatboden eine pflegeleichte und ansprechende Wohnatmosphäre schaffen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem die Umgebung erkunden oder in die pulsierende Hauptstadt Wien reisen können.

Die Lage ist ideal für Familien und Berufstätige. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier wird Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und abwechslungsreiches Leben geboten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück St. Pölten zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Mit einem Kaufpreis von 334.000,00 € investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Ihre Zukunft. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Stadthaus in Ihr persönliches Traumhaus!

- **Haus: Massivbauweise**
- **Grundstücksfläche: 443 m<sup>2</sup>**

- **Wohnfläche: ca. 139m<sup>2</sup>**
- **Originalpläne auf Anfrage**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Potenzial näherzubringen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap