

**Sanierte 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von St. Pölten.  
Provisionsfrei direkt vom Eigentümer zu verkaufen.**



**Objektnummer: 1766/67**

**Eine Immobilie von Anwone Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 330,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>USt.:</b>	19,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Christian Anwander

Anwone Projektmanagement GmbH  
Summergasse 7  
3400 Klosterneuburg

T +43 676 903 85 54

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3100 St. Pölten  
Klostergasse 13

### TOP 5

#### 2. OBERGESCHOSS

VR	10.00 m <sup>2</sup>
Küche	9.07 m <sup>2</sup>
AR	1.17 m <sup>2</sup>
Bad	3.24 m <sup>2</sup>
WC	1.49 m <sup>2</sup>
Zimmer	23.96 m <sup>2</sup>
Zimmer	17.94 m <sup>2</sup>
Zimmer	24.77 m <sup>2</sup>
Zimmer	18.57 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. 110.21 m<sup>2</sup>



Grundriss 2.OG M = 1:100

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

# Objektbeschreibung

Die Wohnung ist c a. 105 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im 1. Obergeschoss des Altbaues in der Klostergasse 13. Drei Zimmer sind zentral begehbar und eignet sich daher ideal für Familien oder als Studenten WG.

Die Sanierung der allgemeinen Teile erfolgt im bis Frühjahr 2026.

Die Wohnung wird generalsaniert verkauft. Die dargestellten Bilder dienen als Schaubilder und es wird keinerlei Haftung für Ausstattung und Zustand oder Abweichungen gewährleistet. Die Bilder sind unverbindlich und die Informationen sind allgemeiner Natur es wird daher keine Haftung für Abweichungen übernommen.

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap