

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von St. Pölten -  
Provisionsfrei vom Eigentümer**



**Objektnummer: 1766/66**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<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 4**

**1. OBERGESCHOSS**

VR	4.93 m <sup>2</sup>
Bad	4.60 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21.69 m <sup>2</sup>
Zimmer	22.28 m <sup>2</sup>
AR (am Gang)	1.05 m <sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE ca. 54.55 m<sup>2</sup>**



Grundriss



Grundriss 1.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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt St. Pölten! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein hervorragendes Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 54,90 m<sup>2</sup> und der Hofruhelage mit Blick ins Grüne, fühlen Sie sich hier sofort wohl. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich entfalten können. Ob gemütliche Abende auf der Couch oder gesellige Treffen mit Freunden – diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Rahmen dafür.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, die verschiedenen Bereiche optimal zu nutzen. Das Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während das Schlafzimmer Rückzugsort und Wohlfühlloase zugleich ist. Hier finden Sie die Ruhe, die Sie nach einem langen Tag brauchen.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie sowohl mit dem Bus als auch mit dem Zug schnell und unkompliziert unterwegs. Der Bahnhof ist nur einen kurzen Fußweg entfernt und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung zu erkunden oder bequem in die Stadt zu reisen.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar einer Universität ein großer Vorteil. Hier wird die Ausbildung Ihrer Kinder großgeschrieben.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Ob im Supermarkt, in der Bäckerei oder im nahegelegenen Einkaufszentrum – alles ist schnell zu erreichen. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Diese Wohnung in St. Pölten ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich von der hervorragenden Lage und der gepflegten Ausstattung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause!

Die Sanierung der allgemeinen Teile erfolgt im Herbst / 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