

Wohnen nach Wunsch – sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz



Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/849

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,37 m ²
Nutzfläche:	74,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	177,99 €
Heizkosten:	98,70 €
USt.:	37,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

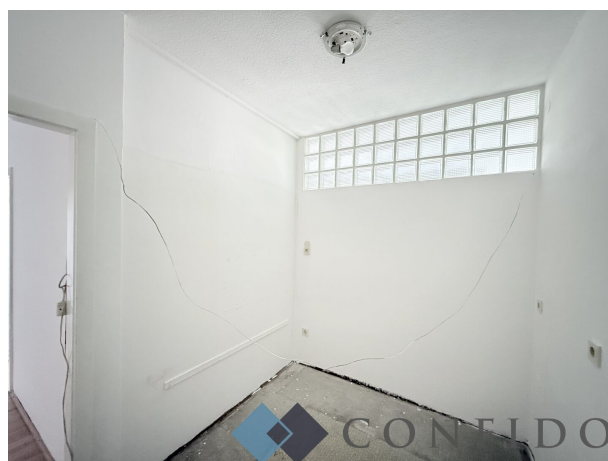
CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

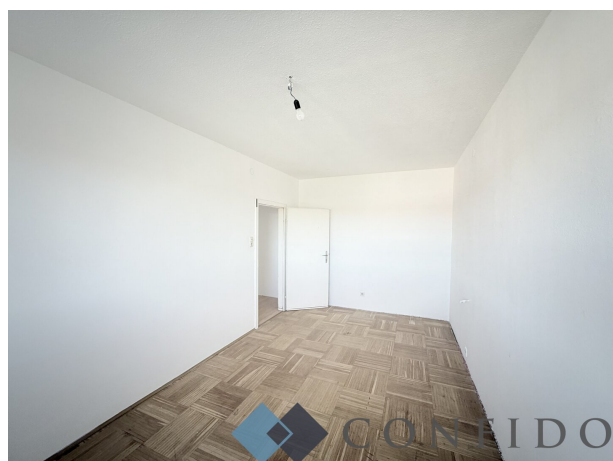
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

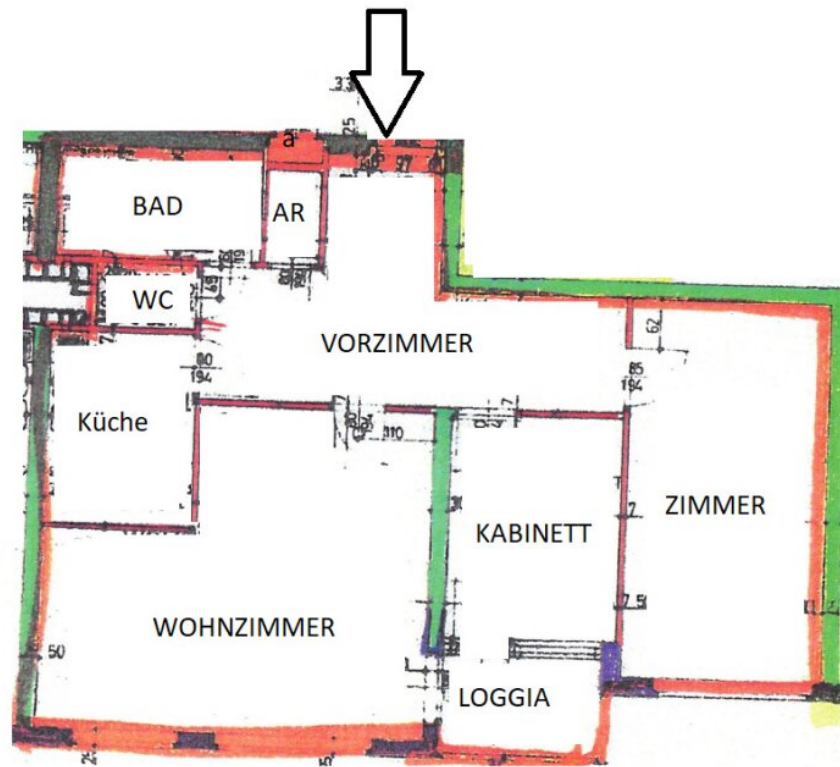
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine rund **74 m² große Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia** in **attraktiver Lage von St. Pölten**. Besonders hervorzuheben ist **der im Kaufpreis inkludierte Stellplatz**, der die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie zusätzlich steigert. Die Wohnung überzeugt durch eine **ansprechende Raumaufteilung** mit einem **großzügigen Wohnzimmer**, einem **hellen Schlafzimmer**, einem **Kabinett** sowie einer **separaten Küche**, die sich bei **Bedarf zum Wohnbereich** öffnen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch **ein Badezimmer**, **ein separates WC**, **einem praktischen Abstellraum** sowie einen großzügigen **Vorraum mit Abstellmöglichkeiten**.

Die Wohnung liegt im **6. Liftstock** und befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit die **Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten**. Beheizt wird sie über **Fernwärme**, zudem ist das Objekt **barrierefrei zugänglich**. Das **Wohnhaus wurde im Jahr 1972 errichtet** und zeichnet sich durch seine solide Bauweise aus. Die Lage ist ruhig und dennoch gut angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit ihrer **praktischen Aufteilung**, **dem inkludierten Stellplatz** und der ansprechenden Lage bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Grundlage **für Eigennutzer wie auch für Anleger**.

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Kabinett mit Ausgang auf die Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separater Küchenraum
- separate Toilette
- Abstellraum

- Kellerabteil

- Stellplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap