

***STADTBLICK & WOHNKOMFORT – gepflegte
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in St. Pölten***



Objektnummer: 1633/347

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	203,72 €
Heizkosten:	143,53 €
USt.:	37,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



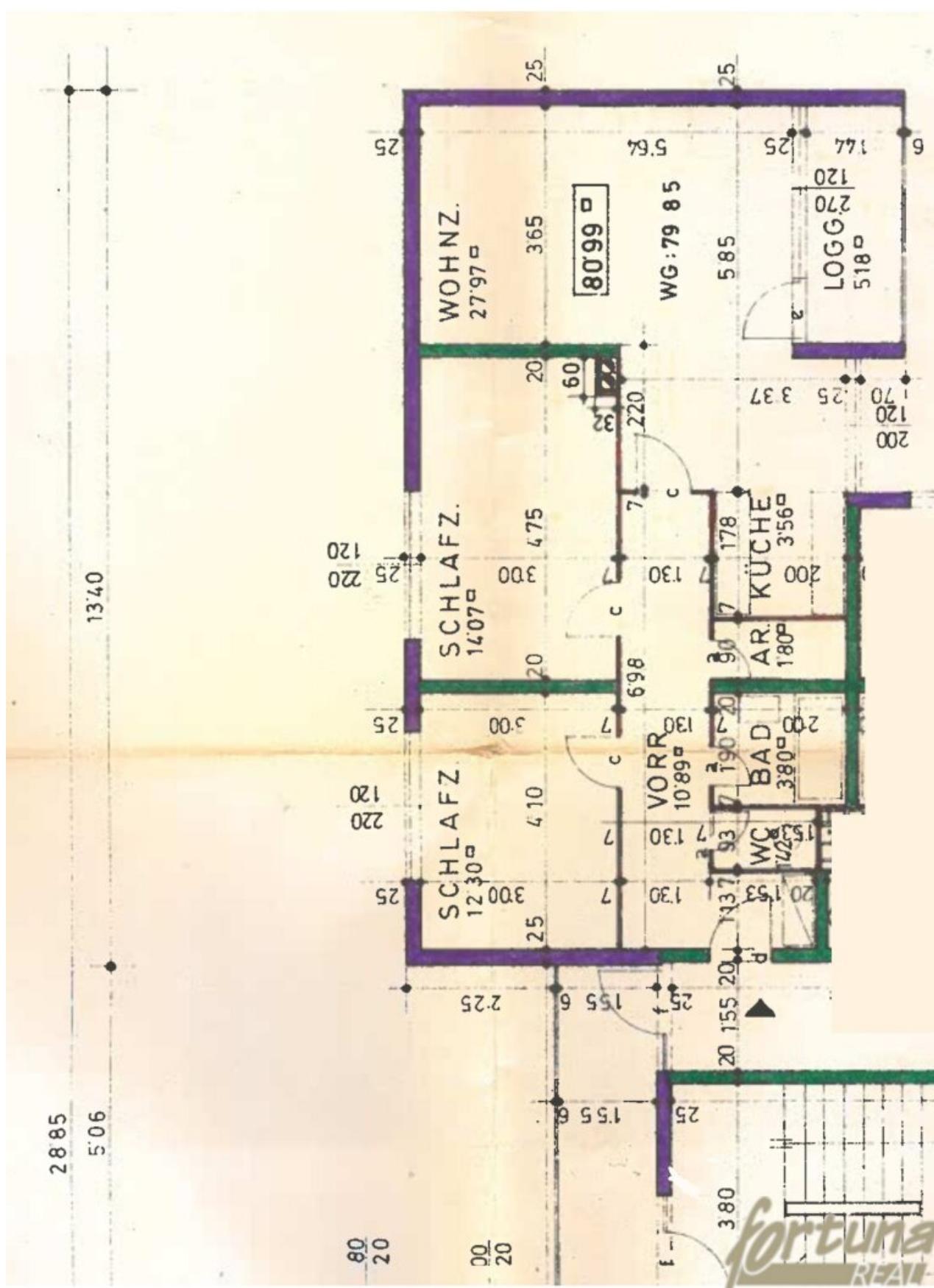
Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau









380 fortuna REALE

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Lift & Stellplatz in Toplage von St. Pölten

Die 5 wichtigsten Highlights:

- Ca. **76 m²** Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- **Heller Wohnbereich mit Loggia** und Stadt- & Fernblick
- **Moderne Einbauküche** inkl. aller Geräte
- **Lift im Haus & fixer Stellplatz** inklusive
- **Top-Infrastruktur & perfekte Verkehrsanbindung**

Für eine persönliche Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie uns gerne unter ? **0677 616 16 848.**

Wohnbeschreibung

Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung in St. Pölten** überzeugt mit einer Wohnfläche von rund **76 m²** und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Der zentrale Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und führt direkt auf die **gemütliche Loggia**, von der aus Sie einen schönen **Stadt- und Fernblick** genießen können.

Die **voll ausgestattete Einbauküche** macht Kochen zum Vergnügen – egal ob Alltag oder Gästeabend. Das Badezimmer mit **Badewanne** lädt zum Entspannen ein, das **separierte WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein **Personenaufzug** ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**, was sowohl effizient als auch kostenschonend ist. **Innen- und außenliegender Sonnenschutz** garantiert angenehme Lichtverhältnisse zu jeder Tageszeit. Ein **eigener Stellplatz** rundet das Angebot perfekt ab.

Weitere Informationen

- **Verfügbarkeit:** nach Absprache
- **Monatliche Kosten:** ca. € 460,- (inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und Reparaturrücklage – darin sind ca. € 130,- Warmwasseranteil aufgrund erhöhten Verbrauchs bereits enthalten)
- Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** – dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform**.

Für eine Führung durch die Immobilie erreichen Sie uns unter ? **0677 616 16 848**.

Rechtlicher Hinweis

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als **Doppelmakler** tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap