

## **Tolle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in begehrter Lage von St. Pölten**



Terrasse

**Objektnummer: 960/74602**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

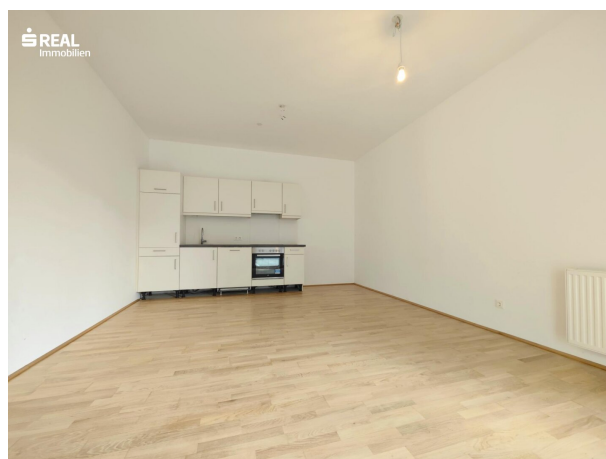
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 10,13 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,84                           |
| Gesamtmiete                   | 970,12 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 686,43 €                         |
| Kaltmiete                     | 881,93 €                         |
| Betriebskosten:               | 195,50 €                         |
| USt.:                         | 88,19 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

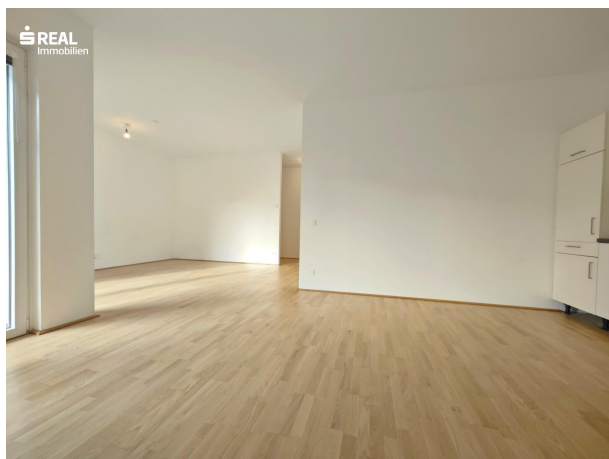
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

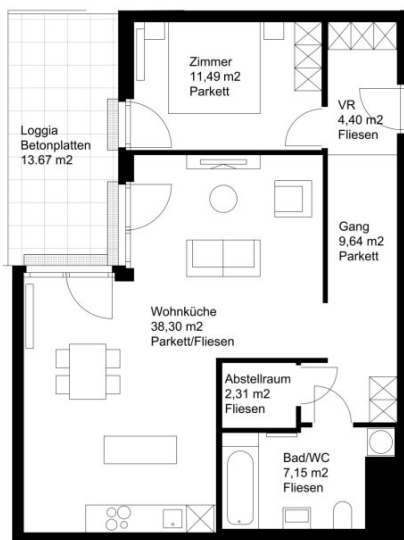


Cayan Acar









Grundlage: Polierplanung schneider+schumacher architekten

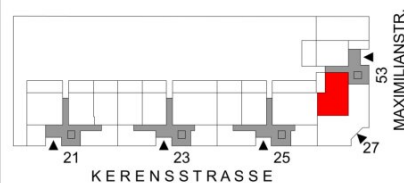


**WOHNHAUSANLAGE**  
**KERENSSTRASSE 21-27**  
**+ MAXIMILIANSTR. 53**  
**3100 ST. PÖLTEN**

## TYP E5

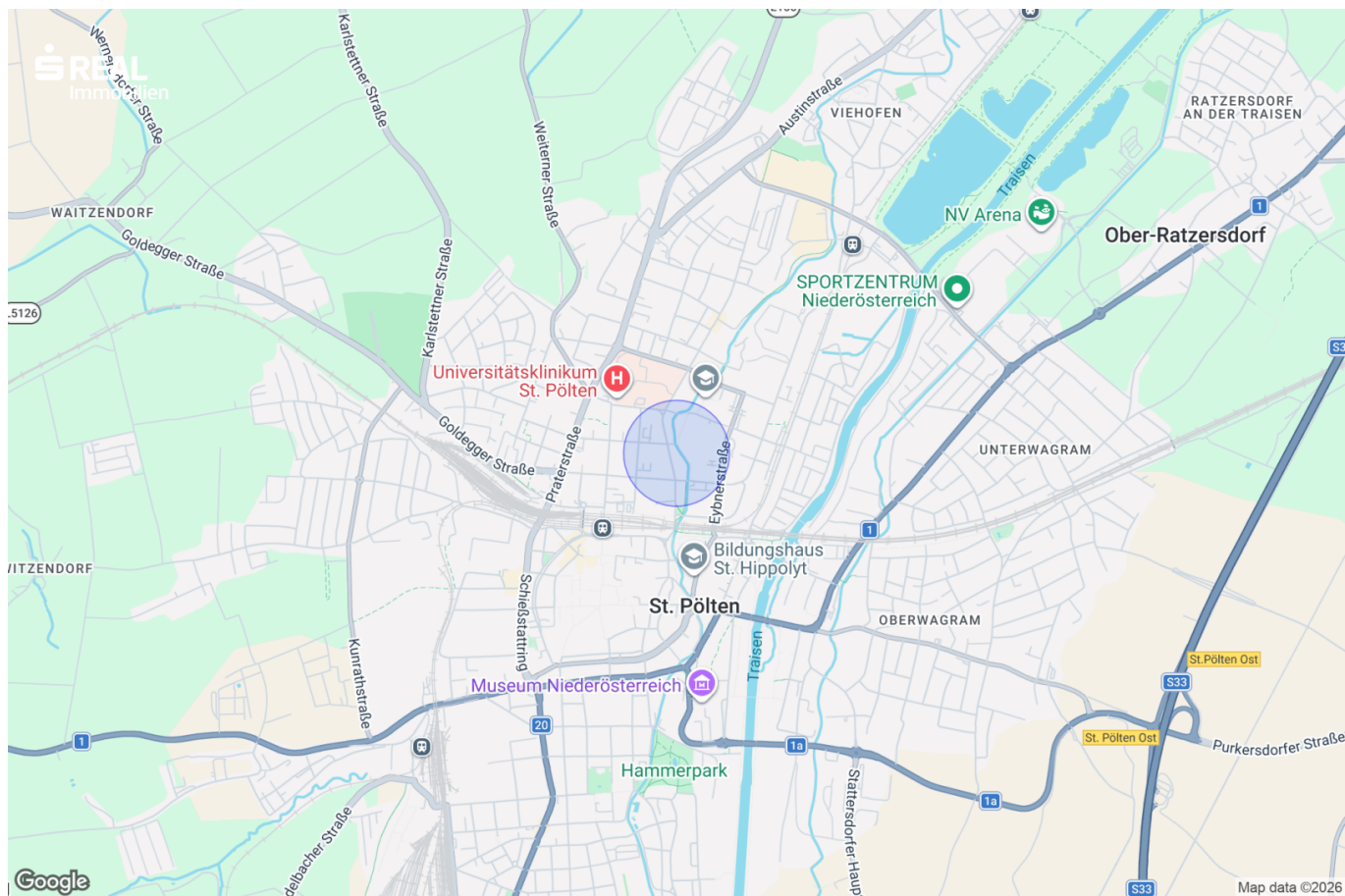
MAXIMILIANSTRASSE 53:

EG: Top 1



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Raumgrößen sind Circa - Angaben und können bei identen Wohnungstypen geringfügig abweichen. Maßgeblich ist in jedem Fall die Flächenangabe laut Naturvermessung.

Datum: 20.09.2018



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung mit großzügiger Terrasse bietet Ihnen auf einer reinen Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) ein modernes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und hoher Wohnqualität.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine optimale Aufteilung auf drei Zimmer und ein besonders angenehmes Raumgefühl:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Direkter Zugang zur Terrasse von beiden Zimmern
- Ein ruhiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- Ein praktischer Abstellraum

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

### Licht & Atmosphäre

Zahlreiche, teilweise bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die hofseitig ausgerichteten Räume vermitteln ein Gefühl von Ruhe und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

### Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung rundet das Gesamtbild ab:

- Edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Vollständig eingerichtete Küche
- Lift im Haus



- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Hier verbinden sich Komfort, Qualität und zeitgemäßes Design.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147113?accessKey=6915>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage dieser Wohnung zählt zu den gefragtesten Wohngegenden St. Pölten's:

- Zentrumsnahe Lage
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentrum Traisenpark schnell erreichbar
- Universitätsklinikum in direkter Umgebung

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht das Objekt besonders attraktiv.

## **Fazit**

Eine Wohnung, die durch Qualität, Lage und Wohnkomfort überzeugt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in St. Pölten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m



Höhere Schule <1.000m

**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 <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.