

**Charmantes Einfamilienhaus in St. Pölten, 3 Zimmer,
Garten, Terrasse, Garage, €325.000**



Objektnummer: 8473/107

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	183,00 m ²
Keller:	69,00 m ²
Kaufpreis:	325.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



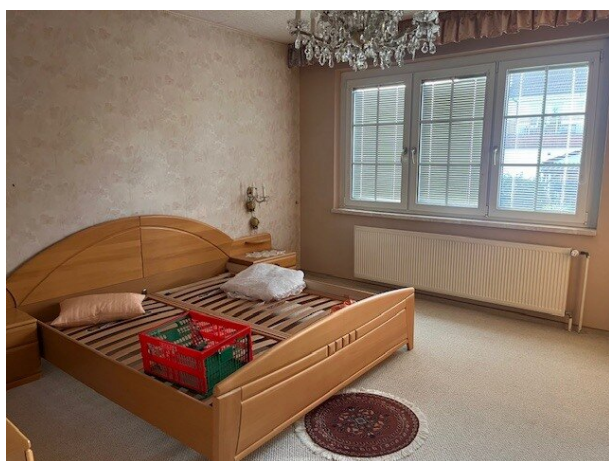
Ing. Harald Winter

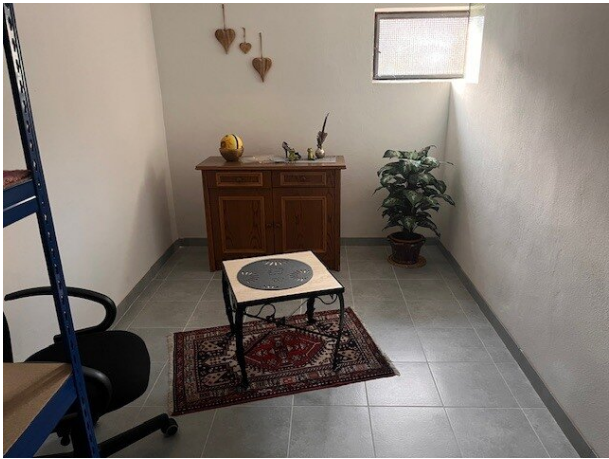
Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

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



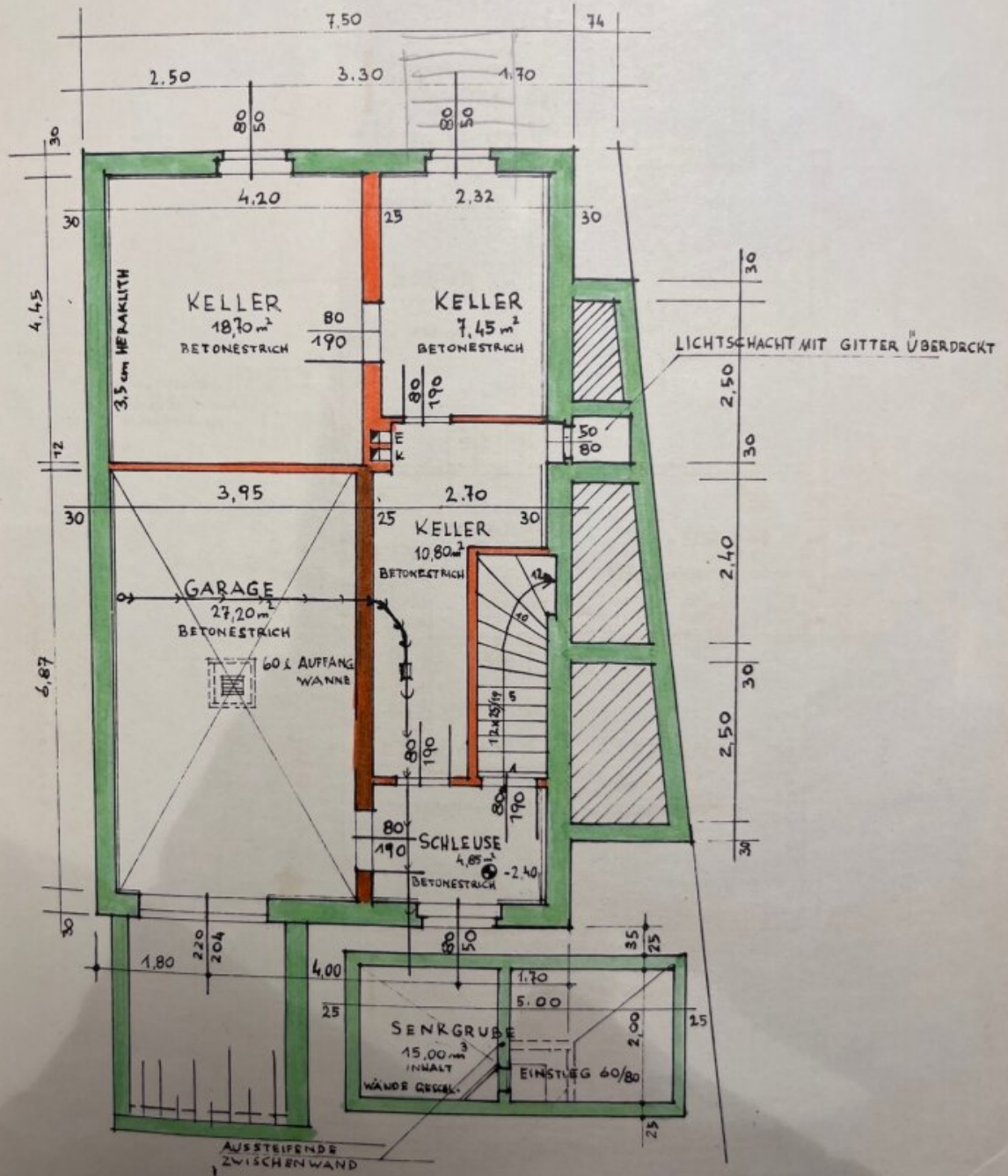




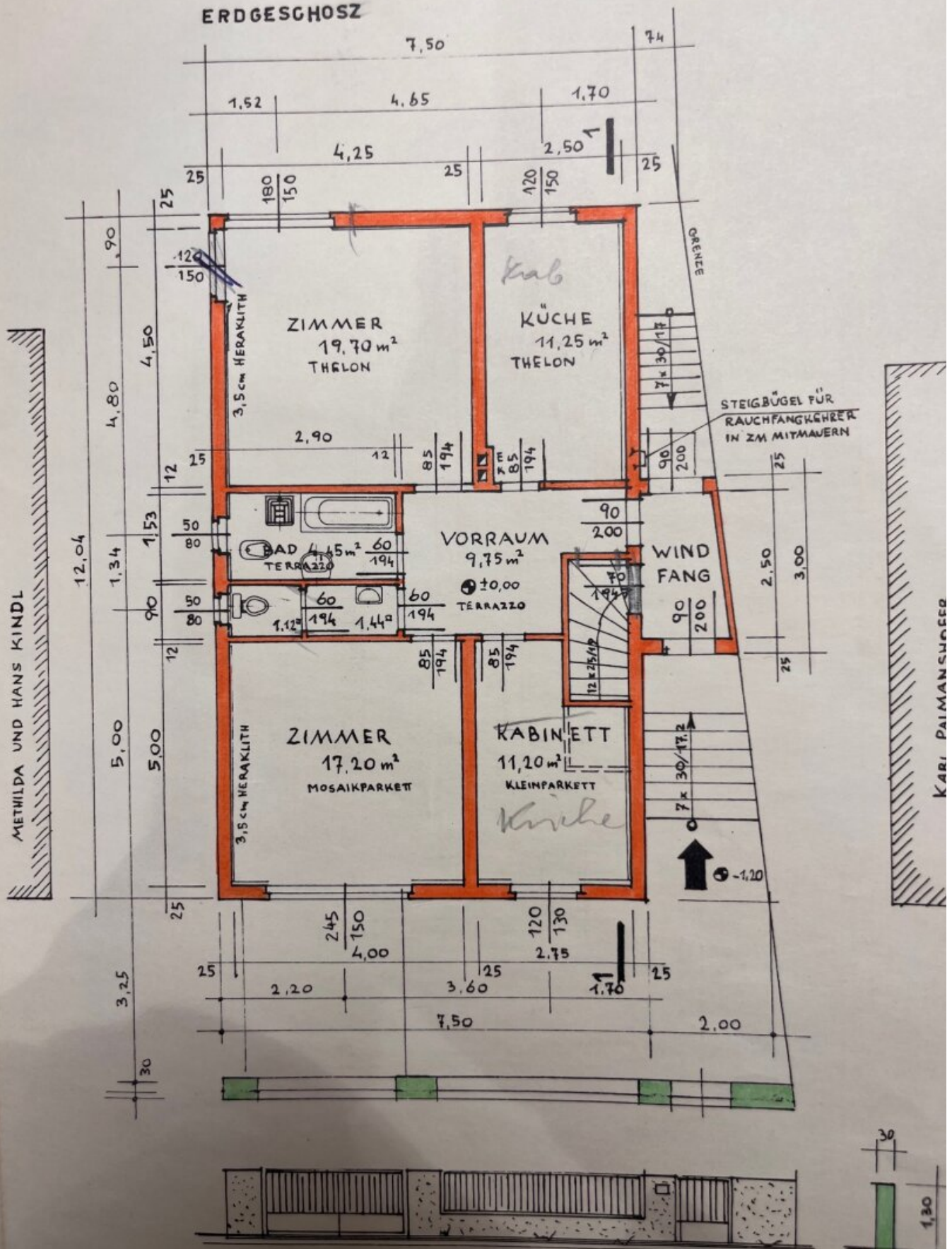




KELLER



ERDGESCHOSZ



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem eher **kleinerem Haus** mit einem **ausreichend großen Eigengarten** und möchten dieses auch am besten gleich nach dem Erwerb - **ohne langwierige und kostenintensive Sanierungsarbeiten** - beziehen? Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten, Niederösterreich!

Dieses **solide erbaute und gepflegte Einfamilienhaus** bietet Ihnen im EG eine **Wohnfläche von 81 m²**, das vorhandene UG bietet neben einer **großzügigen Garage** noch weitere Räumlichkeiten, die je nach Ihren Wünschen individuell z.B. als Wellness / Fitness / Sommerküche, etc. genutzt werden können. In Summe steht Ihnen **auf beiden Ebenen eine Nutzfläche von ca. 150m²** zur Verfügung.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung: Im Erdgeschoß stehen **drei Zimmern** (zentral vom Vorraum aus begehbar), die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer) eröffnen, zur Verfügung. Die zusätzlichen Räume im Untergeschoß komplettieren das Raumangebot. WC und Badezimmer sind getrennt. **Der gepflegte Zustand des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug** ohne größeren Renovierungsaufwand.

Ein besonderes Highlight ist der **ebene Garten mit Terrasse**, ausreichend Grünfläche und einem vielseitig nutzbaren **Holz-Gartenhaus**. Nach der schnell erledigten Gartenarbeit bleibt hier sicherlich viel Zeit zum Entspannen, Spielen oder für geselligen Stunden mit Familien und Freunden! Hier können Sie die Sonne genießen, grillen oder einfach die Natur vor der Haustür erleben.

Und das beste zum Schluss: Mit einem Kaufpreis von 325.000,00 € ist diese Liegenschaft auch aus finanzieller Sicht wie ein seltener Stern am Himmel und somit eine Immobilie mit einem **attraktiven Preis / Leistungsverhältnis**.

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegenen Wohnsiedlung direkt in der Stadt St. Pölten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme: Gerne telefonisch unter **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail unter **harald.winter@immo-winter.at**.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap