

## **Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage – stilvoll wohnen mit Terrasse und Garten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5848**

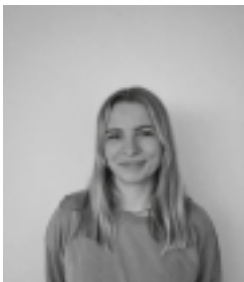
**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

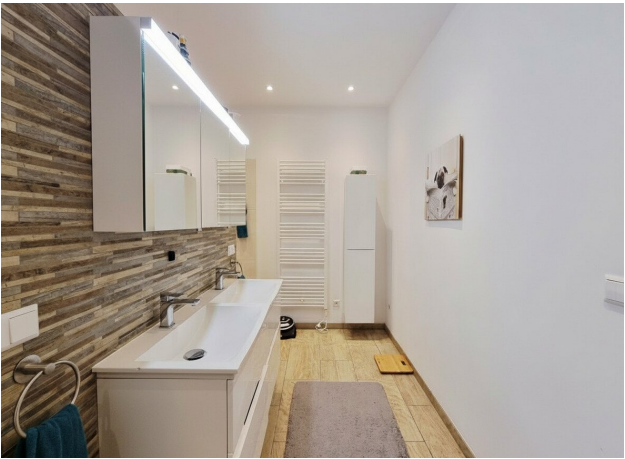
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Kerensstraße         |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten      |
| Baujahr:                      | 1983                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Möbliert:                     | Teil                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 130,65 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 550,00 m²            |
| Keller:                       | 10,44 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | C 61,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,04               |
| Kaufpreis:                    | 549.900,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 4.208,96 €           |
| Betriebskosten:               | 340,00 €             |
| USt.:                         | 34,00 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

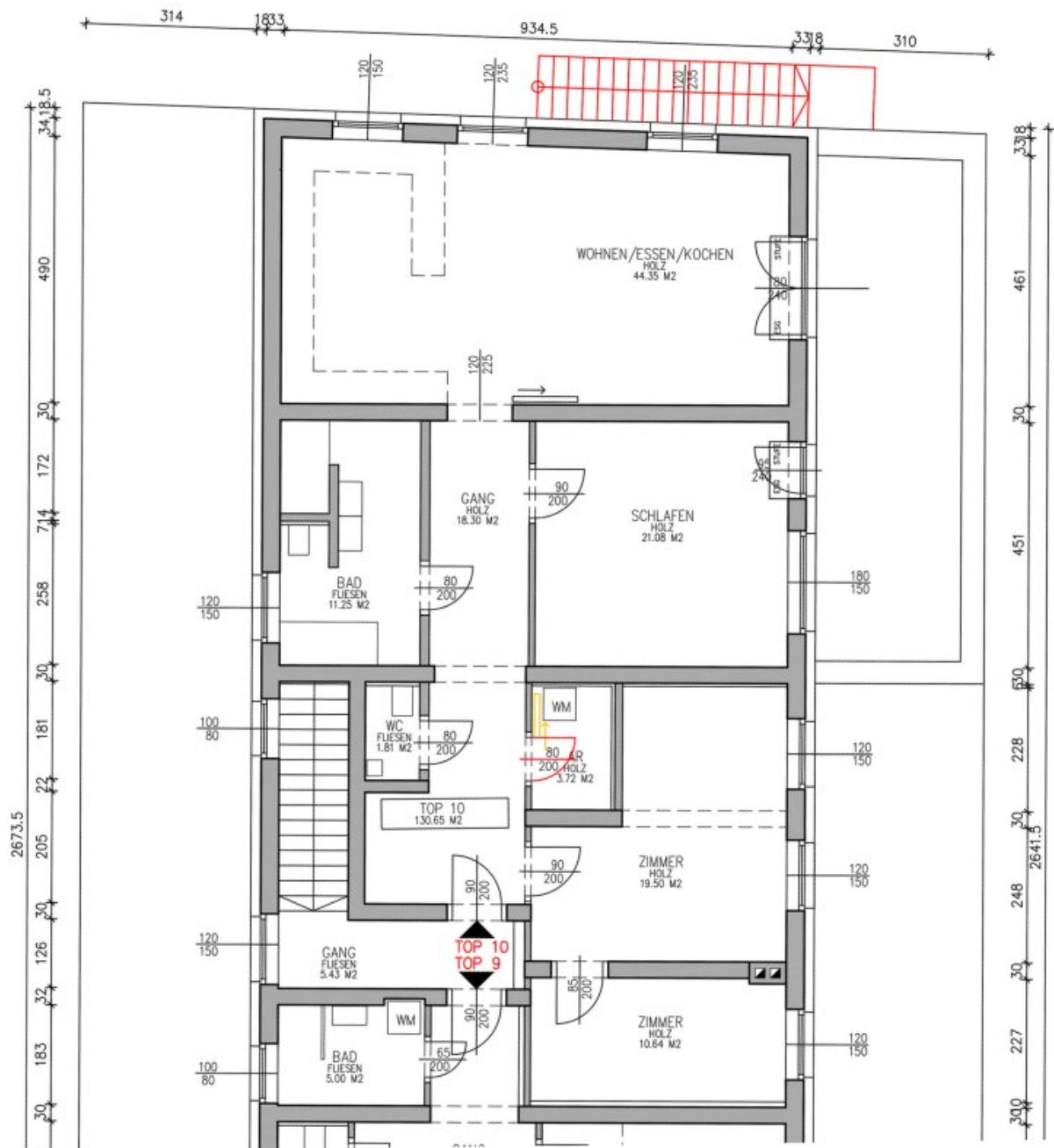
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

**Objektlage:** St. Pölten, Gesundheits- und Hochschulviertel. Die Lage zwischen dem Universitätsklinikum, der Fachhochschule und dem Hauptbahnhof könnte nicht besser sein, bietet hervorragende Infrastruktur und ist eine fußläufig Erreichbarkeit der Innenstadt. Die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Naherholungsflächen bilden die Franz Josef und Traisen-Promenade, zahlreiche Radwege sowie die Viehofner Seen.

### **130,65 m² Wohnfläche + Terrasse, Garten und jede Menge Stauraum**

1. Obergeschoss – bezugsfertig ab Herbst 2026 (kein Lift)

#### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Großer Garten mit ca. 550 m² zur alleinigen Nutzung
- Helle ca. 44 m² Wohnessküche mit Zugang zur Terrasse und Außentreppe in den Garten
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC + separates Gäste-WC
- Klimaanlage in Wohnbereich und Schlafzimmer
- Pelletsheizung sowie eine Luftwärmepumpe für Warmwasser
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Kellerabteil sowie zwei Abstellräume im Erdgeschoss
- Stellplätze nach Vereinbarung

**Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung:** 1983, umfassende Modernisierung im Jahr 2021

**Betriebskosten:** ca. € 374,00

**Kaufpreis:** € 549.900,-

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

**Fazit:** Diese Wohnung kombiniert ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und durchdachte

Aufteilung mit bester Anbindung – ein stimmiges Gesamtpaket zu attraktivem Preis.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap