

**SONNIG - HELL - ZUKUNFTSSICHER! WOHNEN MIT
ECHTEM WERTBESTAND!**



Objektnummer: 1757/482

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,77 m ²
Nutzfläche:	90,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	197,22 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	33,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

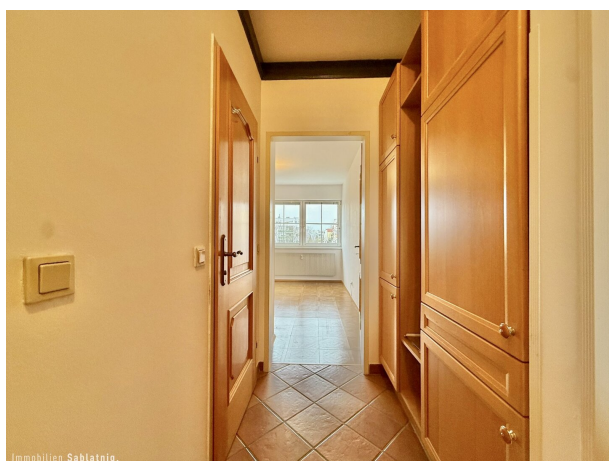








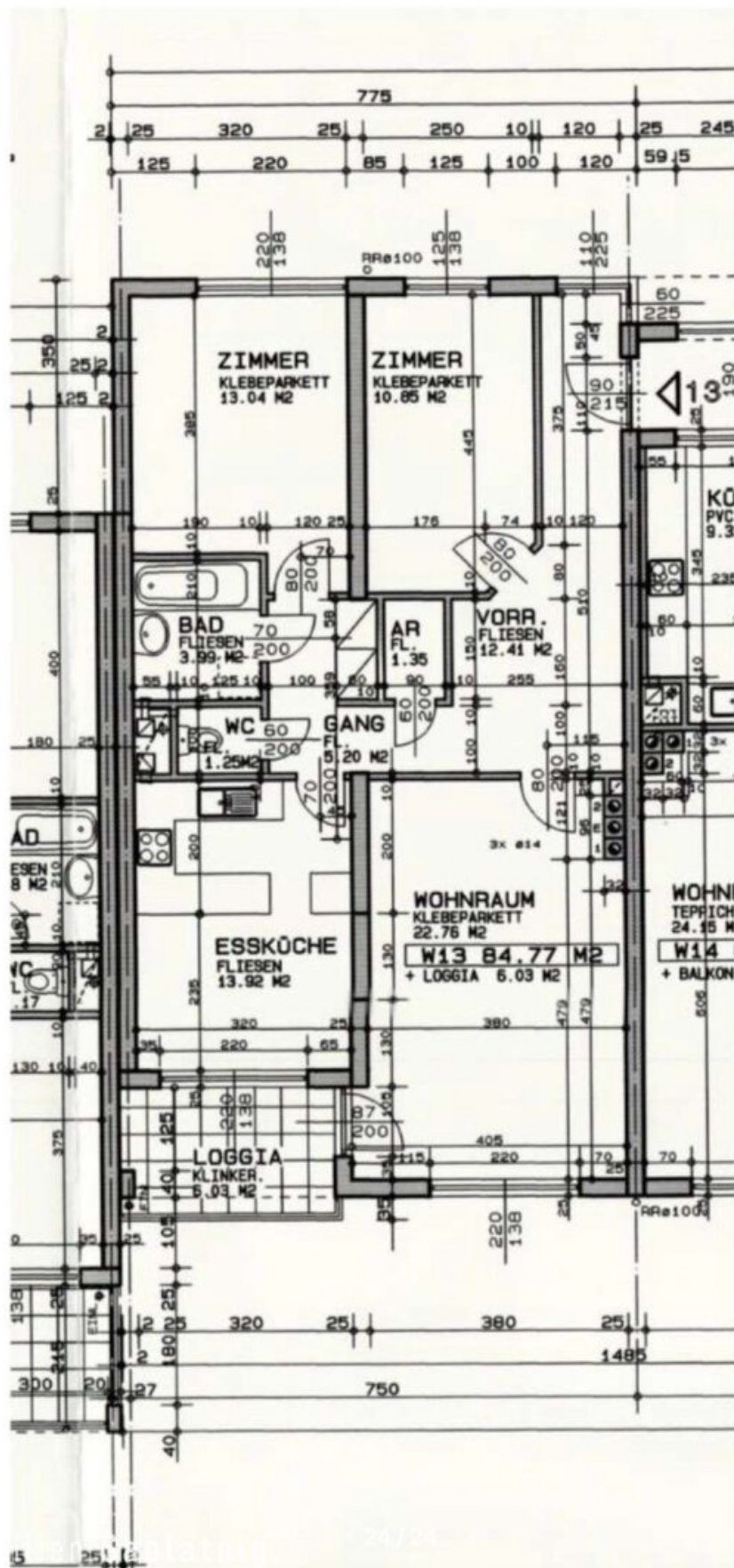












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spratzern, einem der gefragten Stadtteile von St. Pölten! Diese helle und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und eine ausgezeichnete Lage mit perfekter Infrastruktur.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 85 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1993, **Thermische Sanierung: 2026!**
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, zusätzlicher Heizofen
- Energie: Solarenergie nach der Tg1
- Böden: Fliesen & Parkett
- Küche: Einbauküche
- Badezimmer: Badewanne
- Außenbereich: Südbalkon
- Sonnenschutz: außenliegend, Rollläden
- Stockwerk: mit Personenaufzug erreichbar

- Garage optional erwerbbar Preis: EUR 15.000€

Auf rund **85 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung drei Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1993 in Ziegelmassivbauweise und bietet eine solide Basis für langfristiges Wohnen oder eine sichere Investition. Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig äußerst praktischer Lage im beliebten Stadtteil Spratzern.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum VAZ St. Pölten, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Das Gebäude wird im Jahr 2026 umfassend thermisch saniert. In diesem Zuge wird auch eine moderne Photovoltaikanlage installiert, wodurch langfristig niedrigere Energiekosten sowie ein nachhaltiger und zukunftssicherer Wohnstandard gewährleistet werden.

Hier wohnen Sie ruhig, profitieren aber gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: Daniel Robin Schmidt [+436765553920](tel:+436765553920) oder schmidt@immobilien-sablatnig.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap