

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Spratzern,  
61m<sup>2</sup>, in sehr gutem Zustand!**



**Objektnummer: 3864/33**

**Eine Immobilie von RE/MAX Direkt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

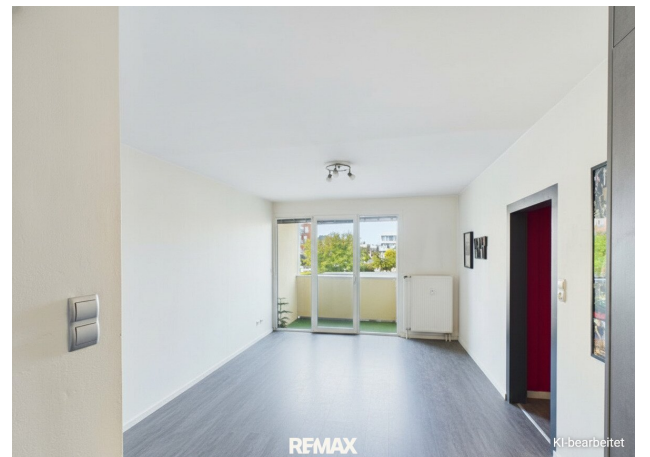
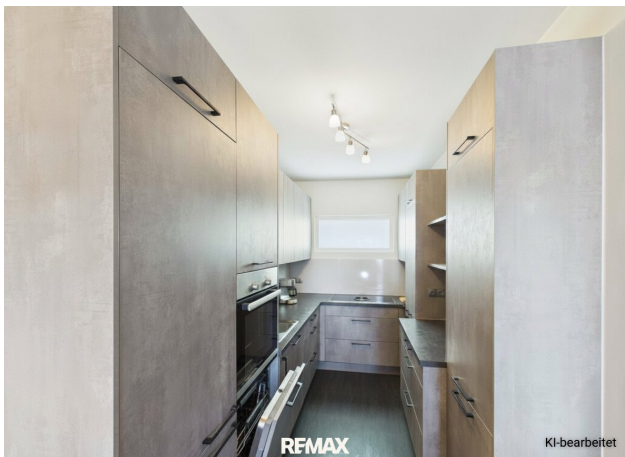
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

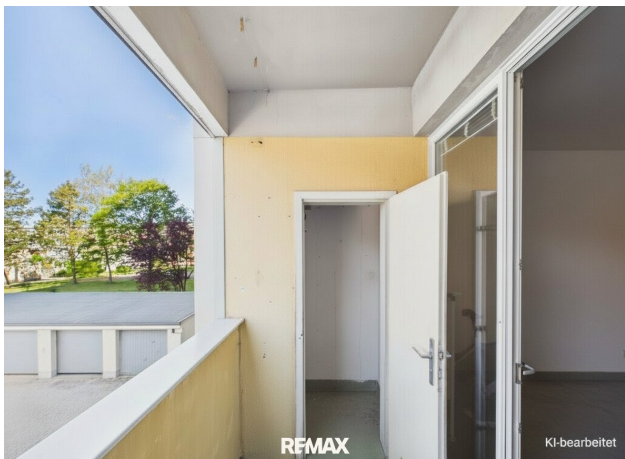
## Ihr Ansprechpartner

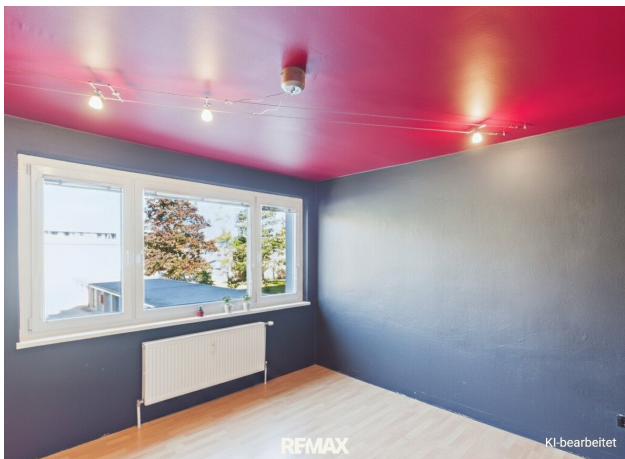


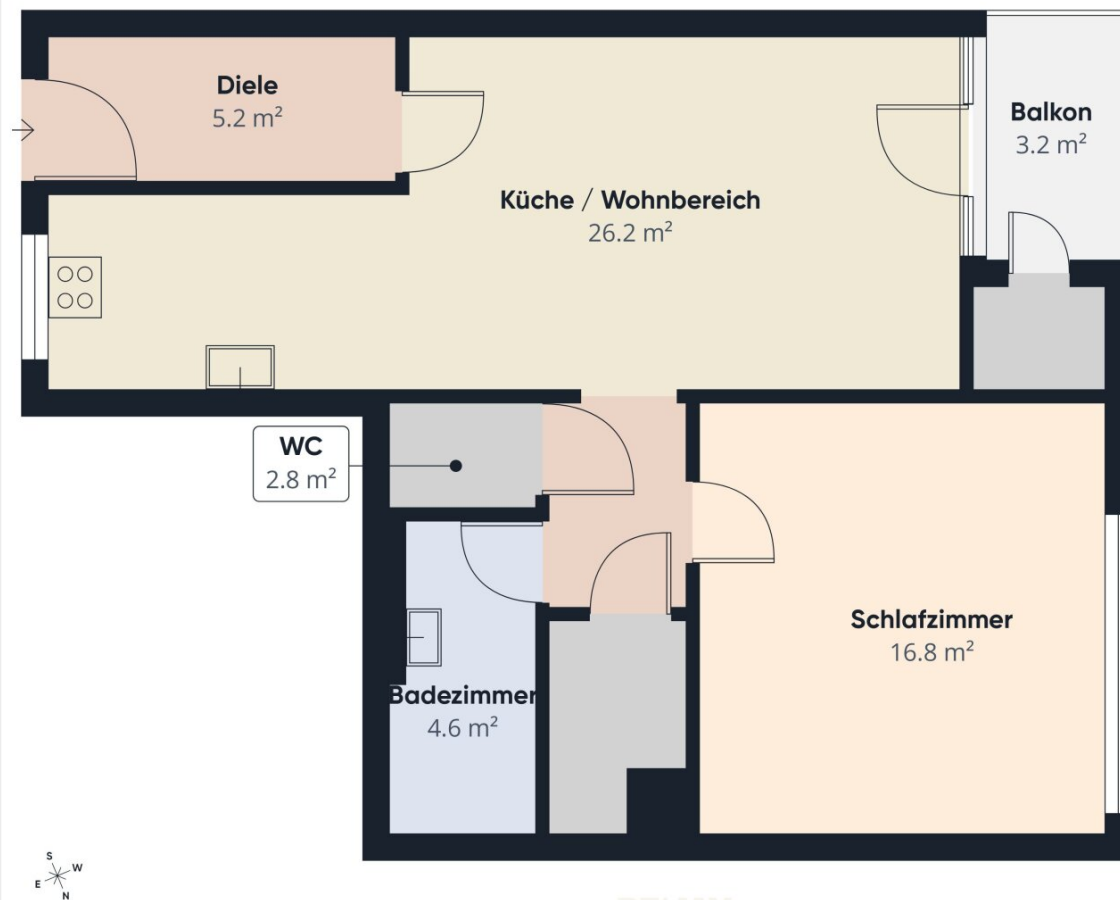
**Fabian Ganglbauer**

REMAX Direkt  
Lerchenfelder Straße 95-97  
1070 Wien









Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

61 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

3.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3100 St. Pölten, Niederösterreich! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im ersten Liftsock bietet auf großzügigen 61 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort zu einem attraktiven Kaufpreis von 129.000,00 €.

Die Wohnung besticht durch eine geschmackvolle Modernisierung, die für ein zeitgemäßes Ambiente sorgt. Helle, freundliche Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt – ein perfekter Ort für den Start in den Tag oder den gemütlichen Ausklang am Abend.

Die Raumaufteilung mit zwei Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier finden Sie den Freiraum, den Sie benötigen. Dank der modernen Ausstattung können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf eine ausgezeichnete Infrastruktur legen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Stadt oder in die Umgebung gelangen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten und höhere Schulen sind fußläufig erreichbar, was besonders Familien und Pendler begeistert. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung, die Ihnen frische Lebensmittel und Backwaren in bester Qualität bieten. Ebenso in der näheren Umgebung befinden sich der Sonnenpark und die Traisen zur Naherholung.

Diese Wohnung in St. Pölten verbindet modernes Wohnen mit einer hervorragenden Lage und einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihren Wohnraum zu erfüllen und investieren Sie in eine Immobilie, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität verspricht.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, ersuchen wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur an bestimmten, festgelegten Tagen möglich sind. Kontaktieren Sie uns gerne zur Terminfindung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap