

Attraktive Pärchenwohnung zum sofortigen Bezug!



Objektnummer: 2077

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	220,14 €
Heizkosten:	151,82 €
USt.:	55,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

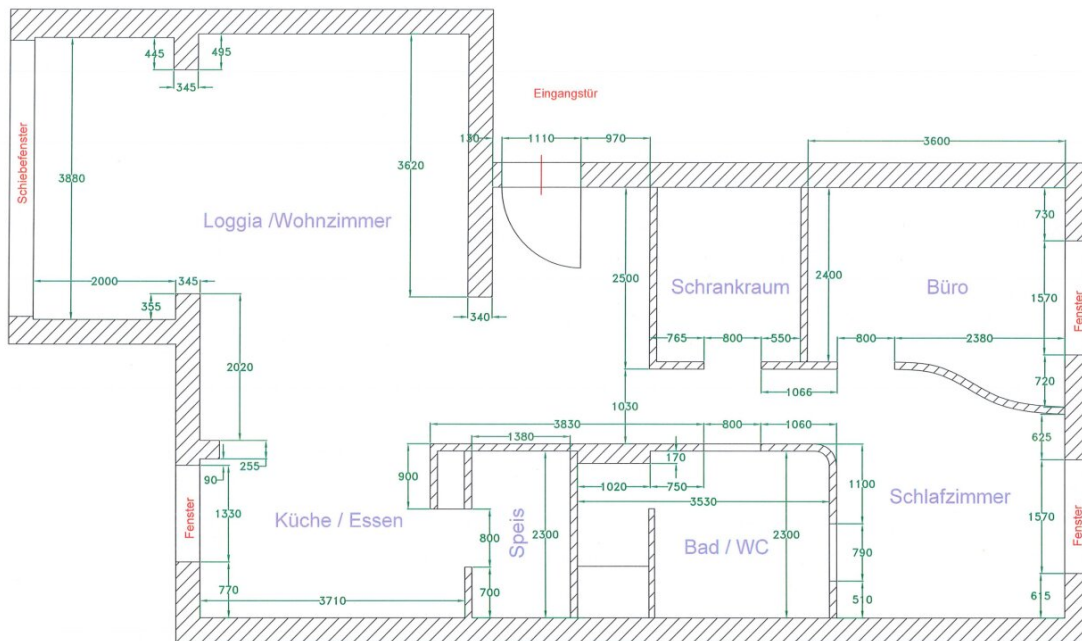


Roland Prohaska

Badura Immobilien GmbH







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene und gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in attraktiver Lage von St. Pölten. Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** einer im Jahr **1967 errichteten Wohnanlage** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie praktische Zusatzflächen.

Die Wohnfläche gliedert sich rund um ein zentrales Vorzimmer, von dem aus sämtliche Bereiche erschlossen werden. Der **Wohn-Essbereich mit offener Küche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein. Die moderne Küche verfügt zusätzlich über einen integrierten **Hauswirtschaftsbereich** mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene **Kaminofen**, der neben der klassischen Beheizung auch eine behagliche Holzfeuer-Atmosphäre ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich in guter Lage von St. Pölten, mit hervorragender Nahversorgung, mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistern.

Über öffentliche Verkehrsmittel ist das Zentrum gut erreichbar, mit dem Auto sind wichtige Verkehrsanbindungen ebenfalls rasch erreichbar. Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus **funktionaler Raumaufteilung, zentraler Lage** und **attraktiven Zusatzmerkmalen** wie Kaminofen und Carport. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

Raumaufteilung

- Zentrales Vorzimmer
- Wohn-Essbereich mit offener Küche mit angeschlossenem Wirtschaftsraum
- Hauswirtschaftsraum (bei der Küche integriert)
- Garderobenraum

- Badezimmer mit WC, Doppelwaschbecken und bodenebener Dusche
- Schlafzimmer (hofseitig, ruhig gelegen)
- Separater, vom Schlafzimmer aus begehbbarer Raum – ideal als **Homeoffice oder Ankleide**
- Personenaufzug
- Ruhige Innenhof-Ausrichtung des Schlafzimmers
- Kaminofen für zusätzliche Heizalternative
- Praktischer Hauswirtschaftsbereich
- Clever geschnittener Grundriss (2,5 Zimmer)
- **Überdachter Außenstellplatz (Carport)**

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 <3.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap