

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Gartenzugang in stadtnaher Lage



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5372

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,60 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	973,47 €
Kaltmiete (netto)	640,00 €
Kaltmiete	793,72 €
Betriebskosten:	153,72 €
Heizkosten:	83,65 €
USt.:	96,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

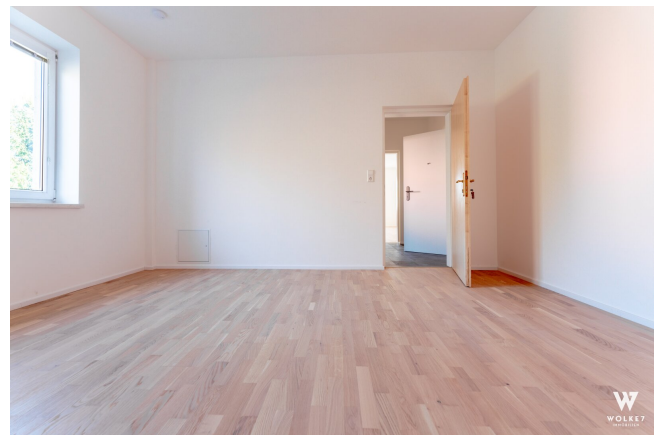
Ihr Ansprechpartner



Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems







W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, hochwertige Ausstattung und eine besonders attraktive Lage direkt am Alpenbahnhof. Die Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, während der Stadtwald direkt vor der Tür zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen einlädt.

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer sowie einen schönen Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten. Der Echtholzparkett sorgt für ein warmes, hochwertiges Wohngefühl. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet alles, was man im Alltag benötigt.

Das Bad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Fenster. Besonders hervorzuheben ist, dass die gesamte Wohnung im Jahr 2019 saniert wurde und sich daher in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand befindet.

Auch energetisch ist die Wohnung gut aufgestellt: Die Warmwassererzeugung erfolgt teilweise über Solarthermie, wodurch die Warmwasserkosten für Mieter besonders niedrig gehalten werden können. Überschüssige Energie wird zusätzlich zur Unterstützung der Heizung genutzt. In Kombination mit der Luftwärmepumpe und dem Baujahr 2000 des Hauses ergeben sich insgesamt gut kalkulierbare Betriebs- und Heizkosten.

Highlights auf einen Blick:

- 2-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Haus, Baujahr 2000
- 2019 umfassend saniert
- Wintergarten mit Gartenzugang
- Echtholzparkett
- Einbauküche vorhanden
- Bad mit Fenster, Dusche und WC
- Warmwasser teilweise über Solarthermie

- Luftwärmepumpe zur effizienten Wärmeversorgung
- Stadtnah direkt am Alpenbahnhof
- Innenstadt fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar
- Stadtwald direkt vor der Tür

Eine ideale Wohnung für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Natur genießen möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap