

**Entzückendes Einfamilienhaus in St. Pölten, 3 Zimmer,
Garten, Terrasse, Garage, € 310.000**



Objektnummer: 8473/111

Eine Immobilie von Winter Immobilien & Investments

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	183,00 m ²
Keller:	69,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 295,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,87
Kaufpreis:	310.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Harald Winter

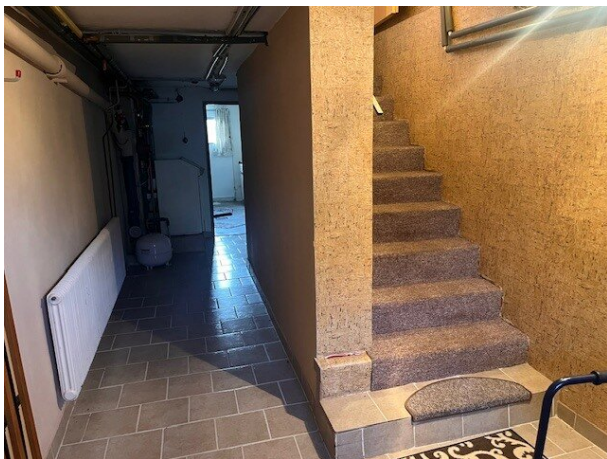
Winter Immobilien & Investments
Schlossergäßchen 2
2500 Baden

T +43 664 639 22 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



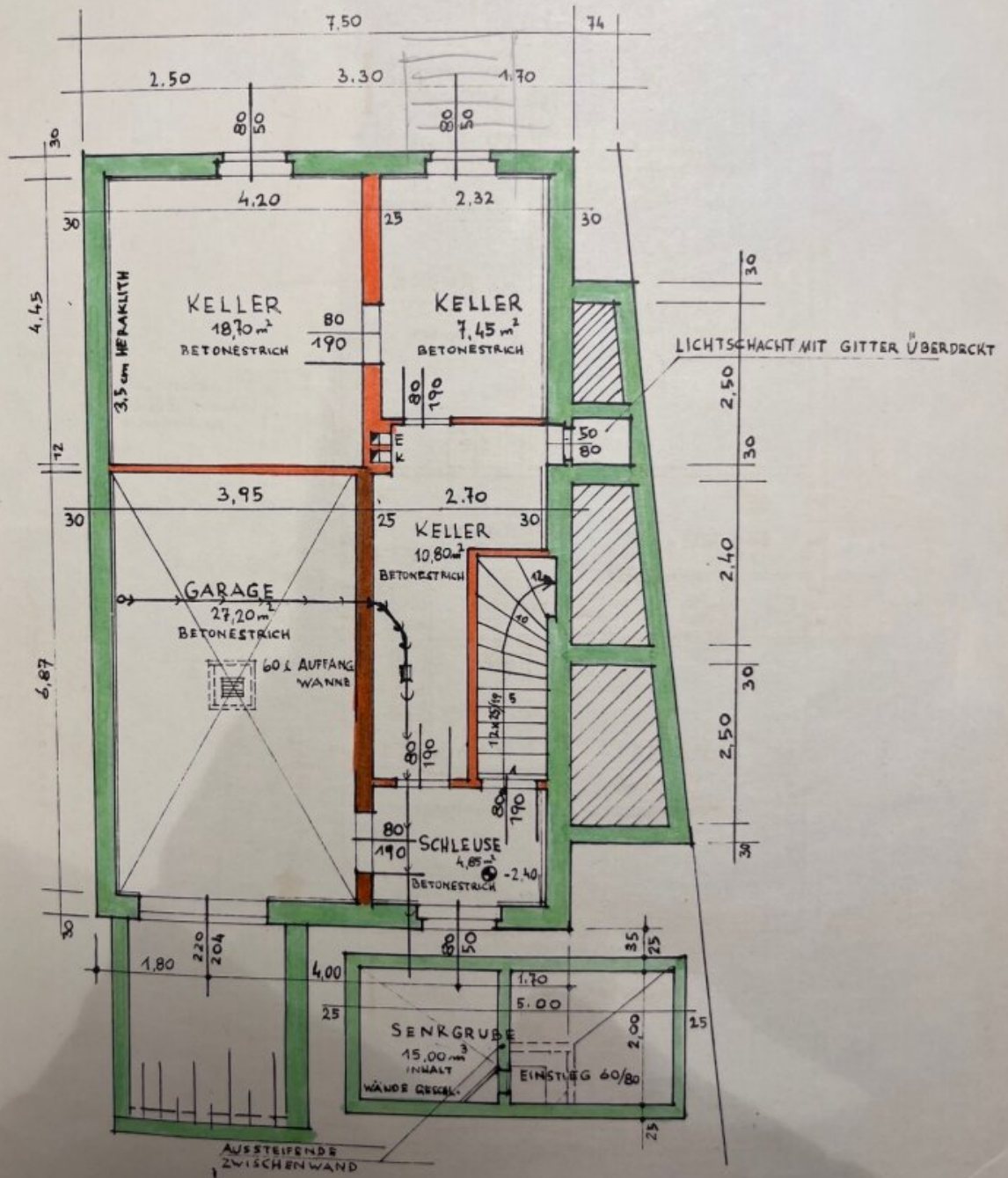




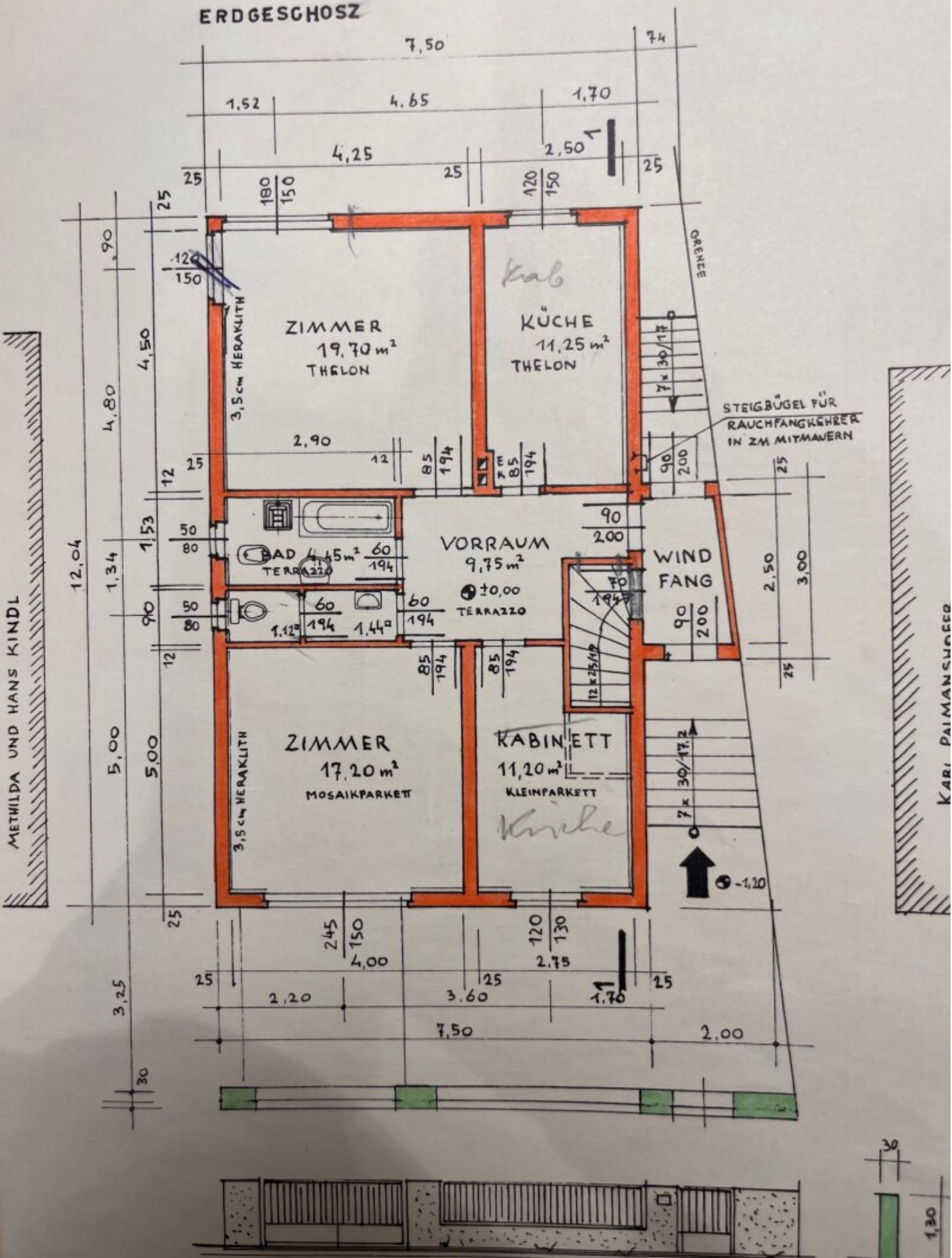




KELLER



ERDGESCHOSZ

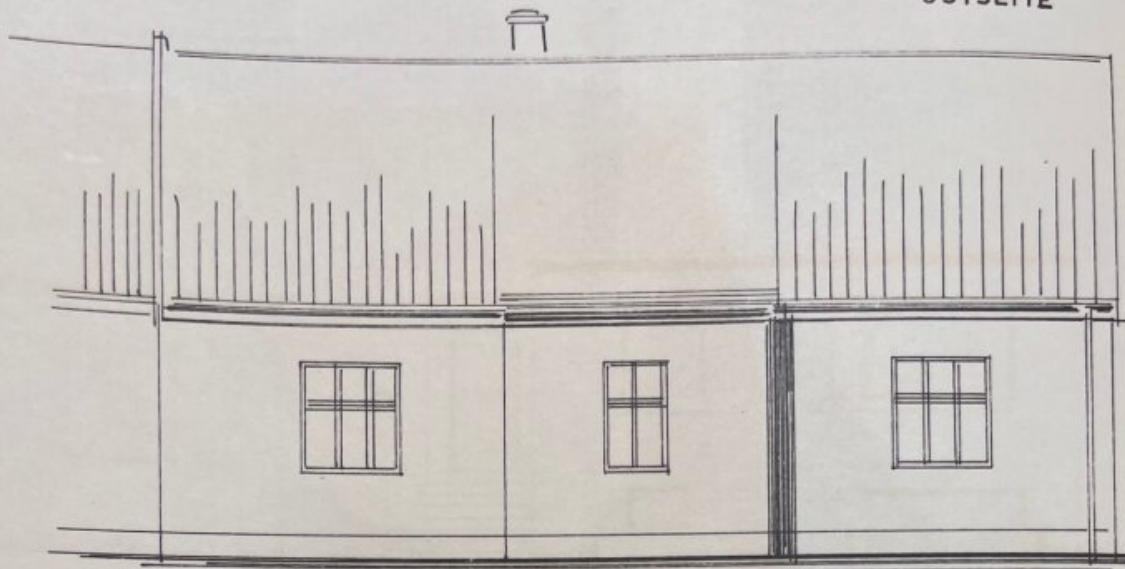


METHILDA UND HANS KINDL

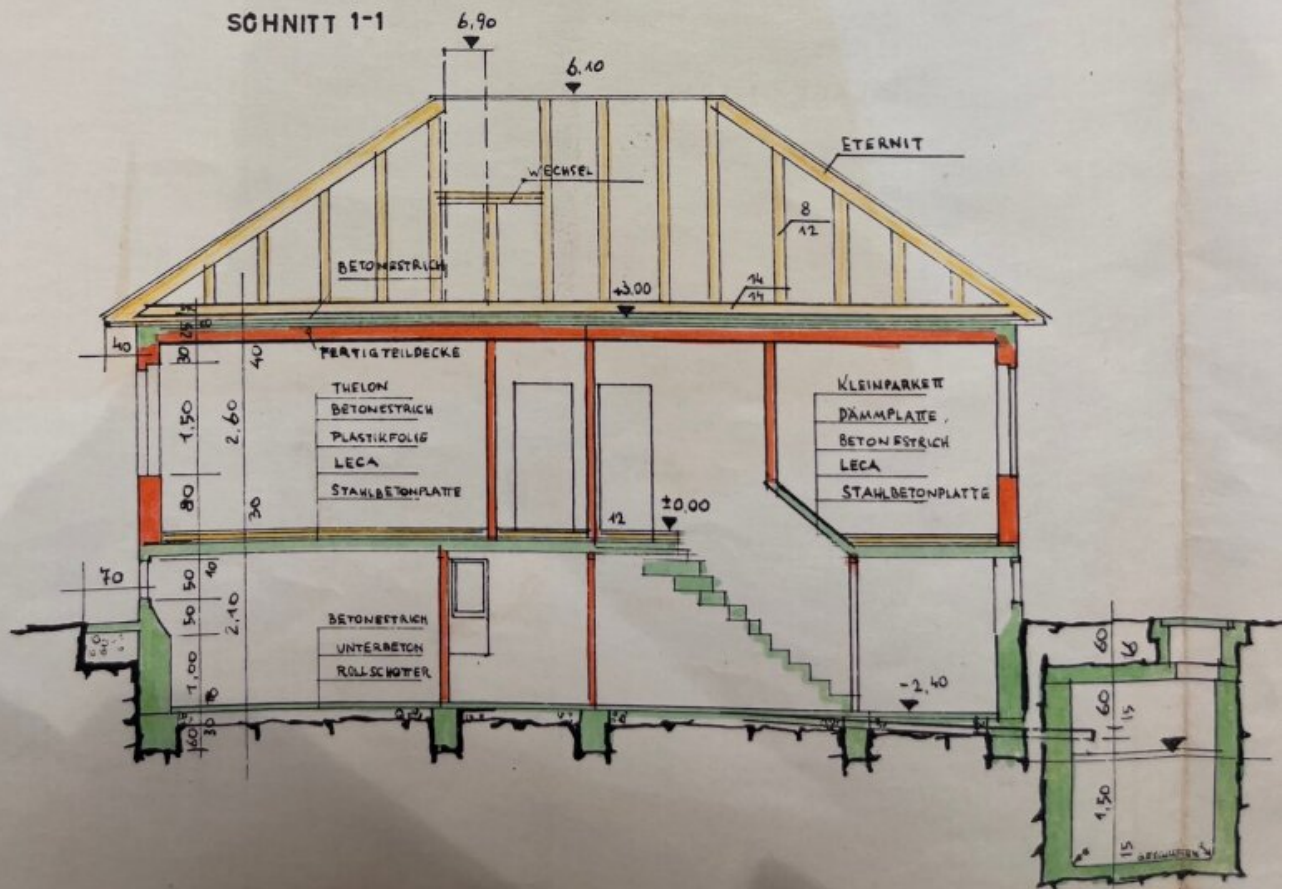
KARL PALMANSUEER

1,30

OSTSEITE



SCHNITT 1-1



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem eher **kleinerem Haus** mit einem **ausreichend großen Eigengarten** und möchten dieses auch am besten gleich nach dem Erwerb - **ohne langwierige und kostenintensive Sanierungsarbeiten** - beziehen? Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten, Niederösterreich!

Dieses **solide erbaute und gepflegte Einfamilienhaus** bietet Ihnen im EG eine **Wohnfläche von 81 m²**, das vorhandene UG bietet neben einer **großzügigen Garage** noch weitere Räumlichkeiten, die je nach Ihren Wünschen individuell z.B. als Wellness / Fitness / Sommerküche, etc. genutzt werden können. In Summe steht Ihnen **auf beiden Ebenen eine Nutzfläche von ca. 150m²** zur Verfügung.

Der gepflegte Zustand des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Vom zentralen und großzügigen Vorzimmer aus können Sie alle **drei Zimmer (Küche, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmer)** begehen. Ebenso sind vom Vorzimmer aus, das WC und das Badezimmer (Waschtisch, Dusche, Waschmaschine) zu begehen.

Untergeschoß: Im Untergeschoß befindet sich die großzügige Garage, 2 vielseitig nutzbare Räume samt Sommerküche mit Ausgang in den Garten sowie der Technikbereich.

Ein besonderes Highlight ist der **ebene Garten mit Terrasse**, ausreichend Grünfläche und einem vielseitig nutzbaren **Holz-Gartenhaus**.

Nach der schnell erledigten Gartenarbeit bleibt hier sicherlich viel Zeit zum Entspannen, Spielen oder für geselligen Stunden mit Familien und Freunden! Hier können Sie die Sonne genießen, grillen oder einfach die Natur vor der Haustür erleben.

Und das beste zum Schluss: Mit einem Kaufpreis von **310.000,00 €** ist diese Liegenschaft auch aus finanzieller Sicht wie ein seltener Stern am Himmel und somit eine **Immobilie zu einem attraktiven Preis**.

*Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegenen Wohnsiedlung direkt in der Stadt St. Pölten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme: Gerne telefonisch unter **0664 / 639 22 01** oder per E-Mail unter **harald.winter@immo-winter.at**.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap