

Architektenhaus mit großem Garten & hochwertiger Ausstattung in Bestlage von St. Pölten



Objektnummer: 11485

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gwantengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Nutzfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m ²
Keller:	9,80 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

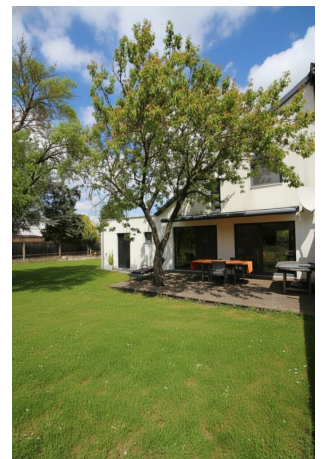
Ihr Ansprechpartner

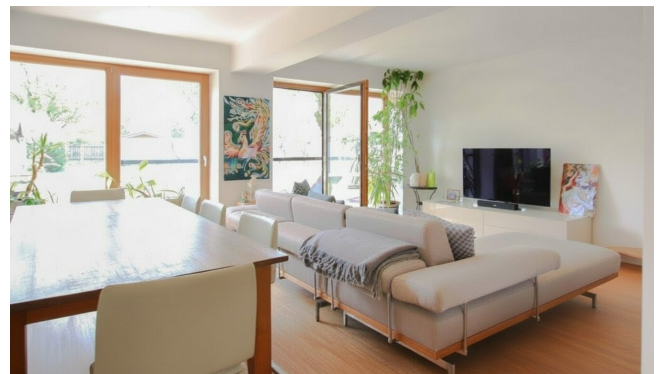
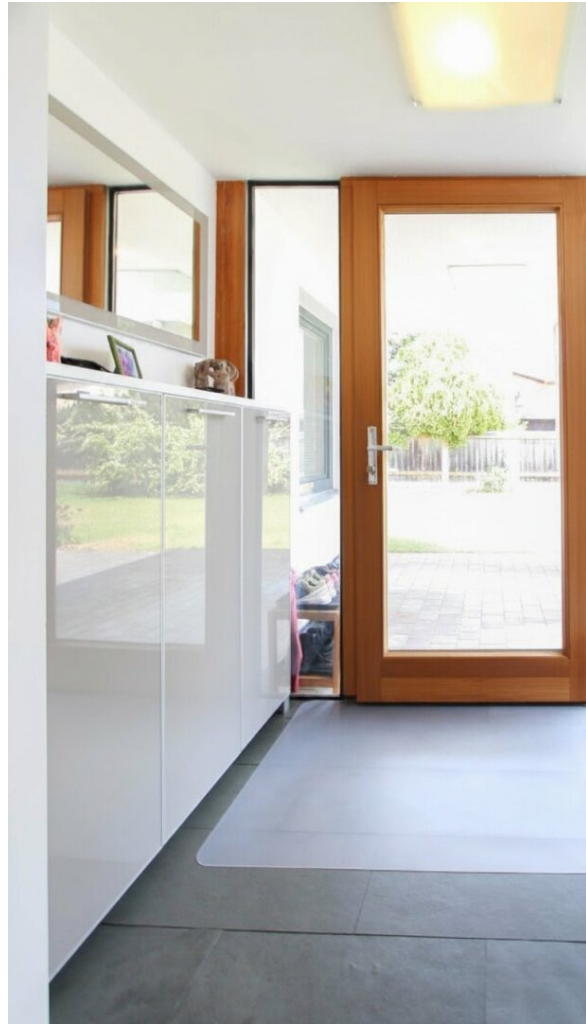


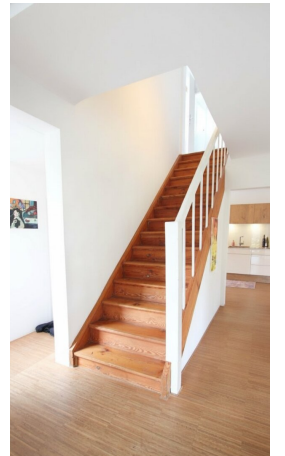
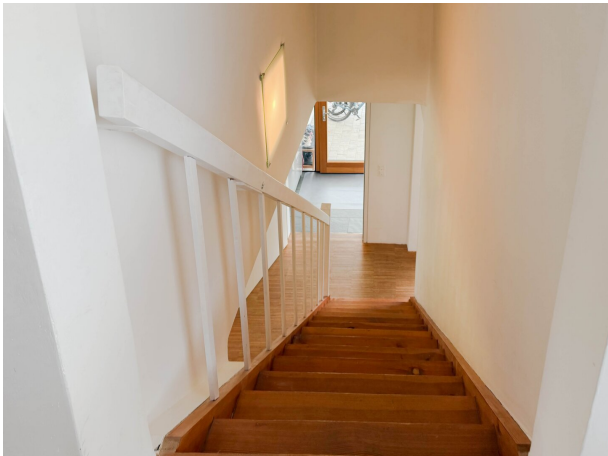
Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien





















Martina Schütz

Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01011043

Treuhänder-Nummer

379995t

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027

Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohnlagen von St. Pölten liegt dieses außergewöhnlich gepflegte **Einfamilienhaus mit 4 Zimmern** als perfektes Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, hochwertige Materialien und ein besonderes Wohngefühl schätzen.

Das ursprünglich als Siedlungshaus errichtete Objekt wurde 2004/2005 umfassend umgebaut und erweitert. Das vom renommierten Architekten Franz Schartner geplante Haus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus moderner, zeitloser Architektur, hochwertiger Materialwahl, durchdachter Lichtführung und einer außergewöhnlich gemütlichen Wohnatmosphäre.

Auf einem **großzügigen Grundstück** von ca. 1.064 m² bietet die Immobilie rund ca. 111 m² Wohnfläche sowie zusätzlich eine ausgebauten Gaube, wodurch insgesamt ca. 132 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Keller mit ca. 9,8 m² sowie ein großzügiges **Carport für zwei Fahrzeuge und E-Ladeanschluss**

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Qualität der Planung: Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige Holz-Alu Fenster, warme Materialien und zahlreiche maßgefertigte Tischler- und Architektenlösungen verleihen dem Haus seinen einzigartigen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist das angenehme Raumklima: Die Kombination aus Wandheizung und teilweise vorhandener Fußbodenheizung schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Zusätzlich sorgt die Innenisolierung mit Zellulose für hervorragende thermische Eigenschaften und ein angenehmes Wohnklima.

Der **offen gestaltete Wohnbereich** bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die Terrasse wurde vor wenigen Jahren erneuert und erweitert und führt harmonisch rund um einen wunderschönen Marillenbaum, der im Sommer natürlichen Schatten spendet.

Die vorhandene **Photovoltaikanlage** unterstreicht den modernen und zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

Auch architektonisch hebt sich dieses Haus von klassischen Immobilien ab: Bewusst wurde auf Sockelleisten verzichtet, wodurch besonders klare Linien und hochwertige Anschlussdetails entstehen. Viele integrierte Lichtlösungen sowie zahlreiche individuelle Details schaffen ein stilvolles und gleichzeitig gemütliches Wohngefühl.

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnlagen von St. Pölten. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof St. Pölten ist nur ca. 3,5 km entfernt, die Ostautobahn rasch

erreichbar.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 1.064 m² Grundstück
- Ca. 132 m² Wohnfläche inkl. Gaube
- Umfassender Umbau und Erweiterung 2004/2005
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Hochwertige Holz-Alu Fenster
- Wandheizung & teilweise Fußbodenheizung
- Zellulose-Innenisolierung
- Großzügige Terrasse & Garten
- Marillenbaum & Dachterrassenbereich
- Carport für 2 Fahrzeuge und E-Ladeanschluss
- Keller vorhanden
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Ruhige und begehrte Wohnlage
- Hochwertige Tischler- und Architektenlösungen

Ein Haus mit besonderem Charakter, viel Wohnqualität und einer Atmosphäre, die man selten findet.

Das großzügige **Grundstück** ist grundsätzlich **teilbar** und bietet die Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Hauses, wodurch sich die Liegenschaft ideal für Familien, Investoren oder als langfristige Wertanlage mit attraktivem Entwicklungspotenzial eignet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <2.250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap