

**Neuwertiges Einfamilienhaus in St. Pölten mit Garten,  
Terrasse & 2 Stellplätzen!**



**Objektnummer: 6352/2635**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3140 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,63 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	195,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



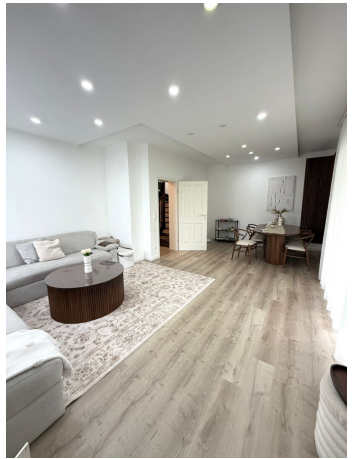
RELIIUM REAL ESTA

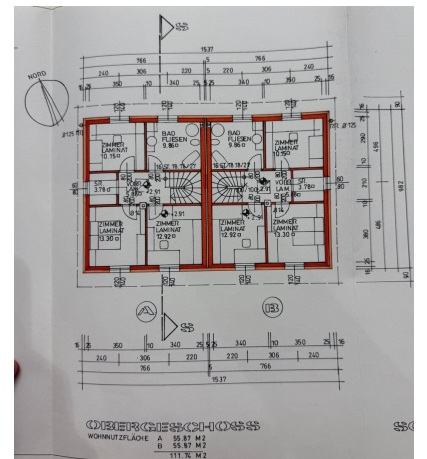
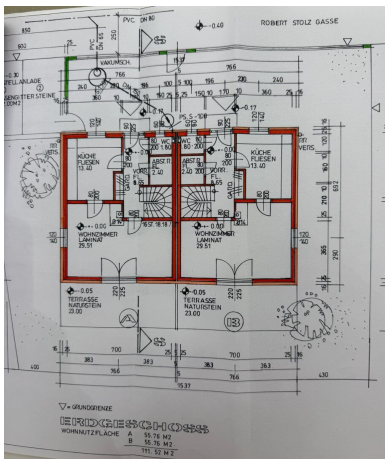
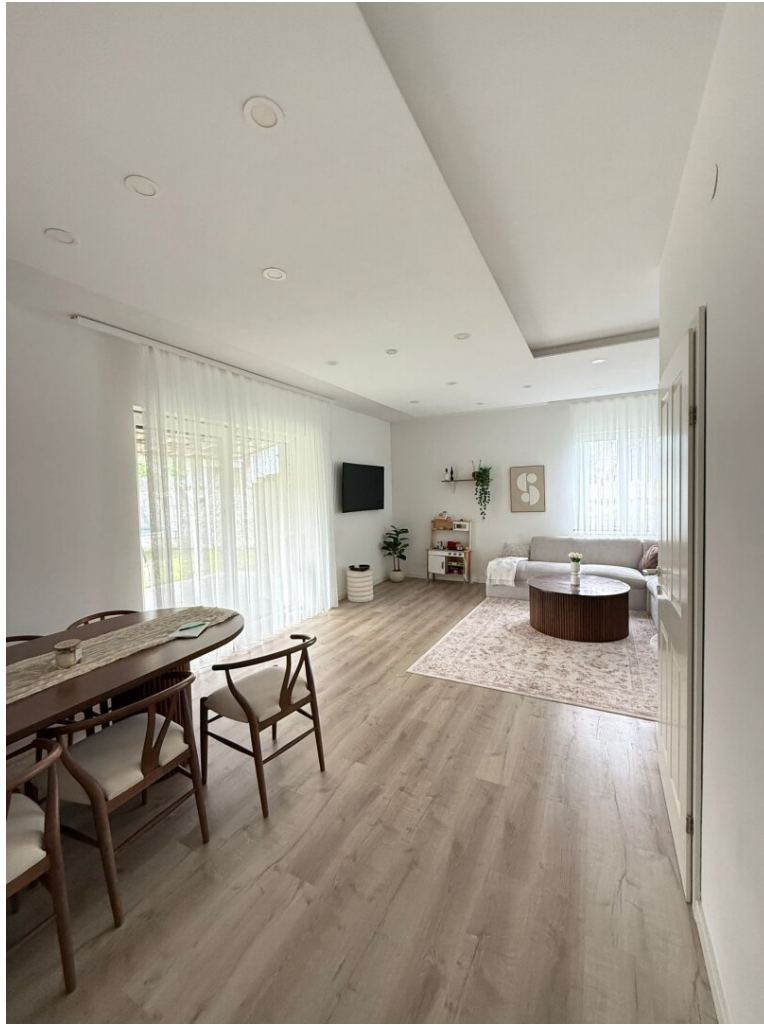
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet auf 111,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnumfeld in Niederösterreich.

Die Wohnräume im Erdgeschoss sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet, während im Obergeschoss Parkettböden für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen gewährleistet zusätzlichen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima.

Die moderne Einbauküche bietet eine praktische Ausstattung und ausreichend Platz für die täglichen Anforderungen.

Ein besonderes Plus ist der Garten mit großzügiger Terrasse, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Freien bietet. Der Blick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich eine Grünfläche, die laut Auskunft des Eigentümers nicht mehr bebaut werden soll. Ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe bietet zusätzlichen Mehrwert für Familien.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit Platz für zwei Autos sowie weitere Stellmöglichkeiten zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Fahrradraum praktischen Stauraum.

Beheizt wird das Haus mittels einer energieeffizienten Luftwärmepumpe der Marke Kermi. Die Kombination aus Wärmepumpe und Fußbodenheizung sorgt für eine moderne und nachhaltige Wärmeversorgung.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Zimmer zuzüglich Wohnzimmer und bietet somit ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Busanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten und einer Apotheke in der näheren Umgebung.

**Hinweis:** Die Immobilie wird möbliert übergeben. Einzelne Möbelstücke können auf Wunsch und nach gesonderter Vereinbarung ausgenommen werden.

Dieses Einfamilienhaus in St. Pölten vereint modernen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Umgebung und steht zu einem Kaufpreis von € 549.000 zum Verkauf.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap