Ihr Traum vom Eigenheim in St. Pölten – Wohnen mit Freiraum, Ruhe und bester Infrastruktur



Objektnummer: 2533/6902

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengruberstraße 68
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Gesamtfläche:	1.002,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	908,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 283,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	177,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien



















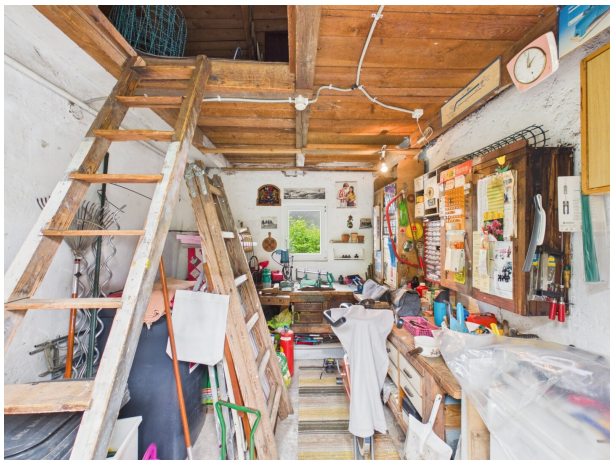


























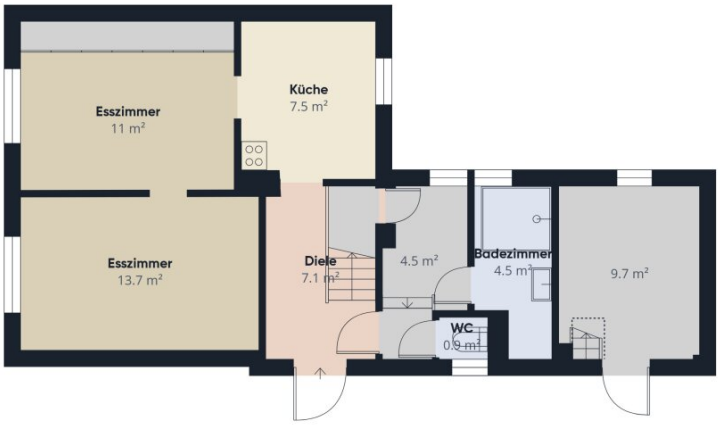




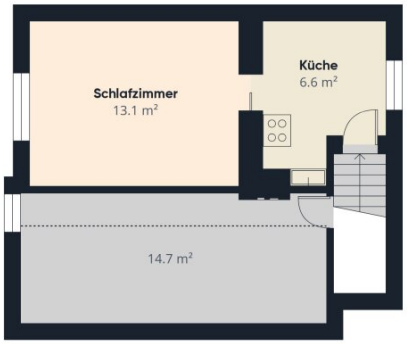








Etage 0





Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

96.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit

11 m²

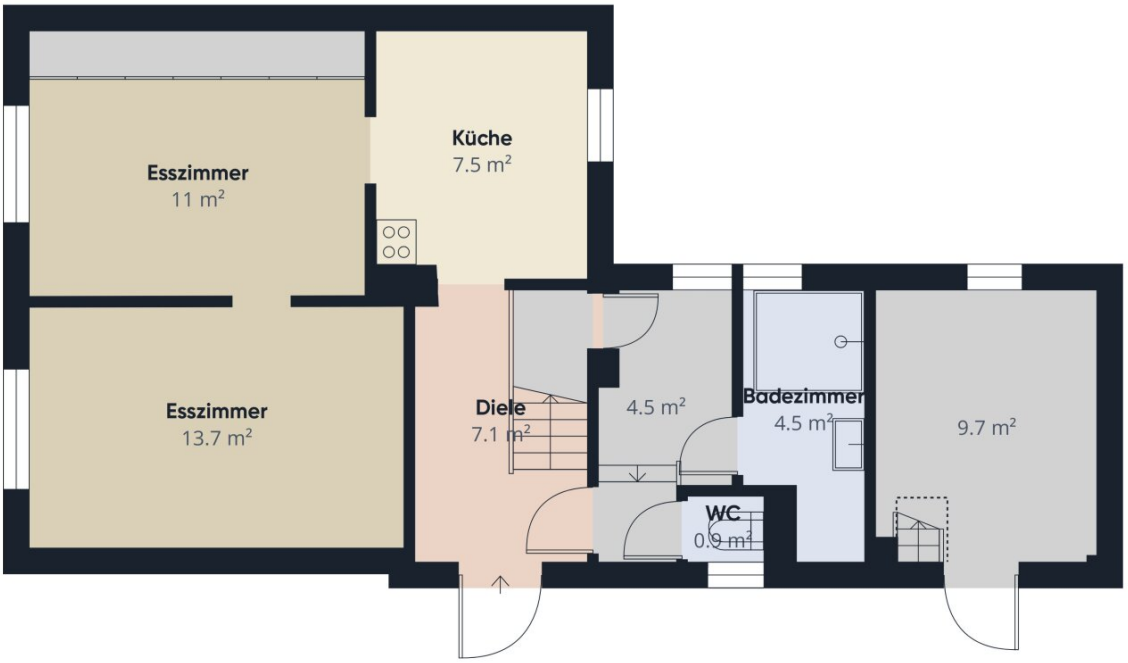
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche[1]

62.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

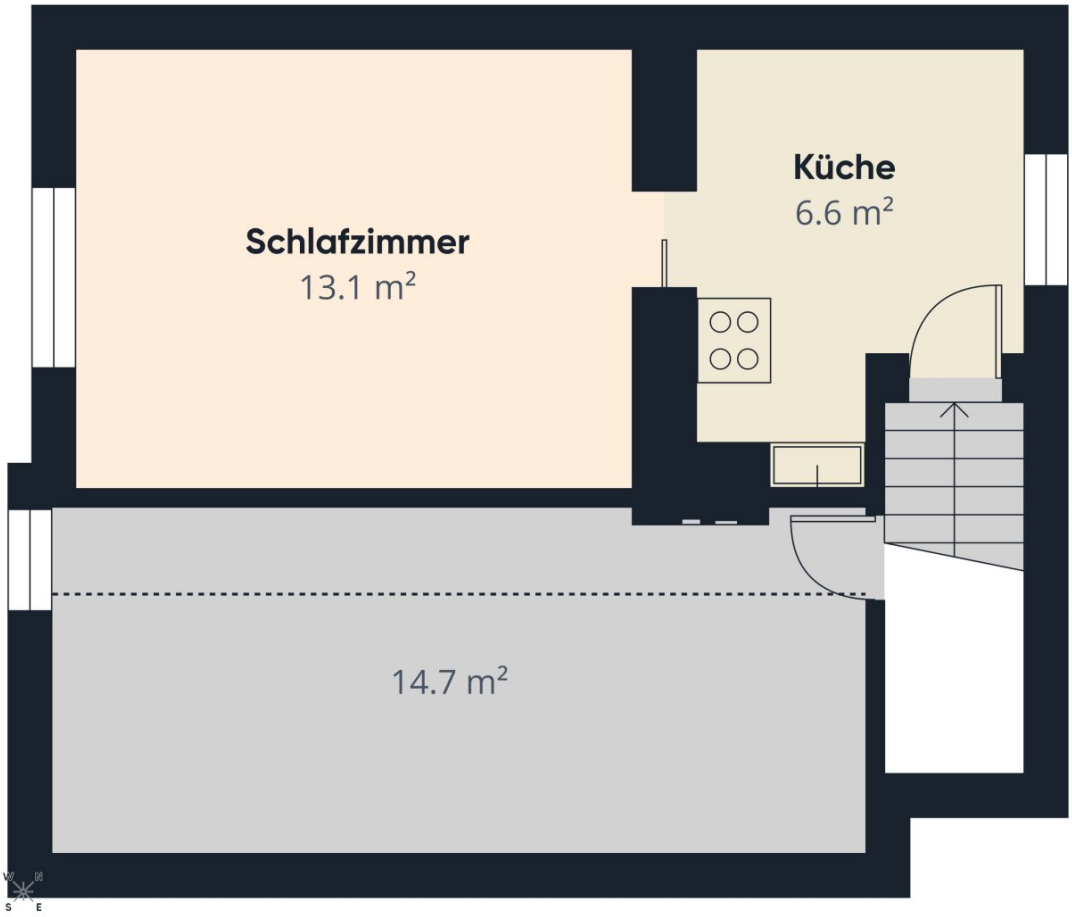
Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

34.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit

10.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Eigenheim in St. Pölten – Wohnen mit Freiraum, Ruhe und bester Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Anzengruberstraße in St. Pölten! Hier erwartet Sie ein Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage, die die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds mit der hervorragenden Infrastruktur der Landeshauptstadt verbindet.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Ob liebevoll gestalteter Garten, gemütliche Terrasse, Hochbeete für den eigenen Gemüseanbau oder ein sicherer Spielbereich für Kinder, hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen und ein Zuhause schaffen, das perfekt zu Ihrem Lebensstil passt. Die Größe des Grundstücks sorgt zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre und Freiraum, wie man ihn in dichter verbauten Wohnformen nur selten findet.

Die Anzengruberstraße liegt in einem angenehmen Wohngebiet mit ausgezeichneter Anbindung an das Stadtzentrum von St. Pölten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Busverbindungen sowie der Hauptbahnhof St. Pölten bieten optimale Mobilität für Berufspendler und Reisende. Von hier aus gelangen Sie bequem nach Wien, Linz, Salzburg und in viele weitere Städte Österreichs.

Auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Parks, Spielplätze sowie die beliebten Erholungsgebiete entlang der Traisen laden zu aktiver Freizeitgestaltung und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die Viehofner Seen, Sportanlagen, Hallen- und Freibäder sowie ein vielfältiges Kulturangebot machen St. Pölten zu einem attraktiven Wohnort für jede Lebensphase.

Dieses Haus bietet die seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen, Lebensqualität und Stadtnähe in perfekter Harmonie zu vereinen. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Ruhe und ein angenehmes Umfeld legen – und gleichzeitig die Vorteile einer modernen Stadt nicht missen möchten. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnangebot begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der gefragtesten Wohnlagen St. Pöltens.

Melden Sie sich noch heute bei uns, für eine Übermittlung des Detailexposees!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.225m
Apotheke <1.300m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <2.400m

Kinder & Schulen
Schule <1.025m
Kindergarten <1.925m
Universität <2.025m
Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Bank <850m
Geldautomat <2.075m
Post <2.150m
Polizei <1.900m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <1.100m
Bahnhof <1.625m
Flughafen <7.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap