

**Charmante 3-Zi.-Wohnung mit Loggia, Garage & Einbauküche in St. Pölten, 70m²!**



**Objektnummer: 1757/585**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3107 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,33 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,14 €
<b>Heizkosten:</b>	23,32 €
<b>USt.:</b>	25,04 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

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









Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3107 St. Pölten, Niederösterreich! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, laufende Modernisierungen und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auf rund 70,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein komfortables Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre und herrlichem Grünblick.

### Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 70,33 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Objekttyp: Etagenwohnung
- Heizung: Etagenheizung mit Fernwärme
- Böden: Laminat & Kunststoffboden (erneuert vor ca. 3 Jahren)
- Küche: moderne Einbauküche (erneuert vor ca. 3 Jahren)
- Badezimmer: mit Fenster & Badewanne (erneuert vor ca. 3 Jahren)
- WC: separat mit Lüftung
- Außenflächen: Loggia & Ostbalkon
- Ausblick: Grünblick
- Sonnenschutz: innenliegend

- Abstellraum: vorhanden
- Garage: eigene Garage inklusive
- TV-Anschluss: eigene Satellitenschüssel vorhanden
- Verkehrsanbindung: Bus & Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Möbelablöse für Küche & div: 10.000 € VHB

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet mit drei gut geschnittenen Zimmern ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schlafzimmer, das viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Vor rund drei Jahren wurden wesentliche Bereiche der Wohnung modernisiert. Dabei wurden die Küche, das Badezimmer sowie die Böden erneuert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und wird schnell zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Das separate WC ist mit einer Lüftung ausgestattet.

Ein besonderes Highlight sind die Loggia sowie der Ostbalkon, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Hier genießen Sie einen herrlichen Grünblick und können die Morgensonne in ruhiger Atmosphäre genießen.

Für angenehme Temperaturen sorgt die effiziente Etagenheizung mit Fernwärmeanschluss. Der hochwertige Bodenbelag ist pflegeleicht und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Zusätzlichen Komfort bietet ein praktischer Abstellraum, der wertvollen Stauraum schafft und für Ordnung im Alltag sorgt. Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, kleinere Malerarbeiten könnten je nach persönlichem Geschmack noch durchgeführt werden.

Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt. Dank der eigenen Satellitenschüssel genießen Sie zusätzliche Unabhängigkeit bei der TV-Versorgung.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Bus und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine optimale Anbindung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar.

Hier wohnen Sie ruhig und komfortabel und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

**Daniel Robin Schmidt**

? [+43 676 555 3920](tel:+436765553920)

?? [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap