

Gepflegtes Wohnhaus und Gartenparadies in Sackgasse!



Gartenblick

Objektnummer: 1043

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,59 m ²
Nutzfläche:	139,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	26,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 306,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	44,90 €
USt.:	4,49 €
Provisionsangabe:	

11.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Köszali

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.
Aufeld 35
3141 Kapelln







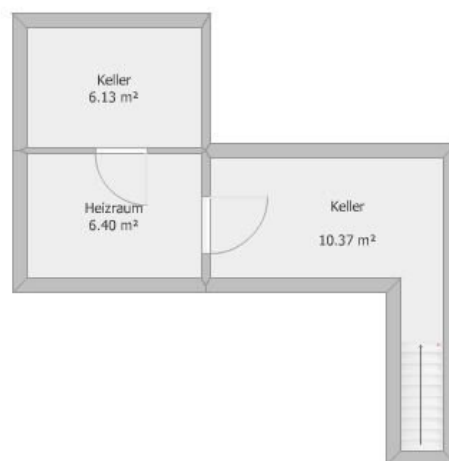












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer **kompakten Wohnfläche von 77,59 m² und 3 Zimmern** bietet Ihnen idealen Raum zum Wachsen und Wohlfühlen. Mit einer **Nutzfläche von 139,18 m²** gibt es weiteren Platz zum Leben und Nutzen. Ob als Rückzugsort nach einem langen Tag oder als Ort für gemeinsame Erlebnisse – hier verbinden sich Komfort, Natur und praktische Ausstattung zu einem gemütlichen Zuhause.

Leben in einem Haus mit herrlichem Garten – Komfort und Geborgenheit für Generationen!

Der größte Vorteil: alles, was Sie brauchen, ist auf überschaubarer Fläche perfekt angeordnet. Kein unnötiger Aufwand – hier steht Wohnqualität im Vordergrund.

- **Für Familien:** Drei gut geschnittene Zimmer bieten Platz - weiteres Ausbaupotential ist vorhanden
- **Für alle Generationen:** Die **Garage**, der **Wintergarten**, das Gartenhaus und die Nebenräume mit direktem Zugang zu Haus und Garten erleichtern den Alltag, während der Grünblick vom Fenster für entspannte Momente sorgt.

Die Gasheizung mit Heizkörpern garantiert angenehme Wärme und behagliches Wohnklima, unterstützt durch **Thermofenster mit Rollläden**.

Outdoor-Highlight: Grünblick und Garage

Genießen Sie den ruhigen Ausblick ins Grüne und profitieren Sie von der praktischen **Garage**, die Ihr Fahrzeug schützt und zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage ermöglicht ein gemütliches Leben in naturnaher Umgebung mit bester Anbindung an Stadt Bus und Autobahn

Dieses Haus besticht durch eine gepflegte Bauweise und bietet folgende praktische Details:

- 77,59 m² Wohnfläche auf 3 Zimmer verteilt, dazu Bad, Vorraum Küche
- **Wintergarten beheizt mit 18,68 m²** (kann zur Wohnfläche hinzugerechnet werden) mit Zugang zum Gemüsegarten und zur Werkstatt
- **Garage** inklusive

- **Werkstatt** mit 10,28 m² plus **Gartenhäuser** mit rd. 15 m² Nutzflächen
- Grünblick – Ruhe und Natur vor der Haustür
- kleiner Gartenteich
- Verkehrsanbindung: Bus und Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe
- **Sackgasse und Waldnähe**
- Infrastruktur: Einkaufszentrum u.v.m. bequem erreichbar

Lage: Komfort & Natur in bester Kombination

St. Pölten bietet die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen und die gute Verkehrsanbindung machen den Alltag einfach und angenehm.

Fazit: Ein Haus, die Lage, Stadt und die Natur - alles in der Nähe

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Sie, wenn Sie ein gepflegtes, gut ausgestattetes Zuhause mit Ausblick ins Grüne suchen und dabei Wert auf eine praktische Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – dieses Angebot sollten Sie nicht verpassen!

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap