

Modernisiertes, energieeffizientes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern in St.Pölten - Spratzern



Objektnummer: 7028

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1933
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,25 m ²
Nutzfläche:	56,82 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	7,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



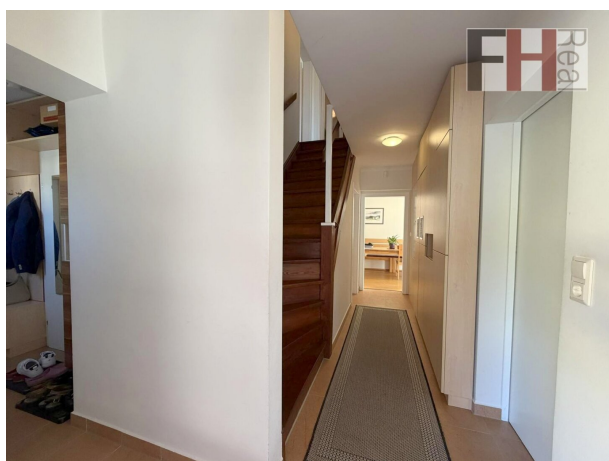
Martin Fuchsbauer, MBA

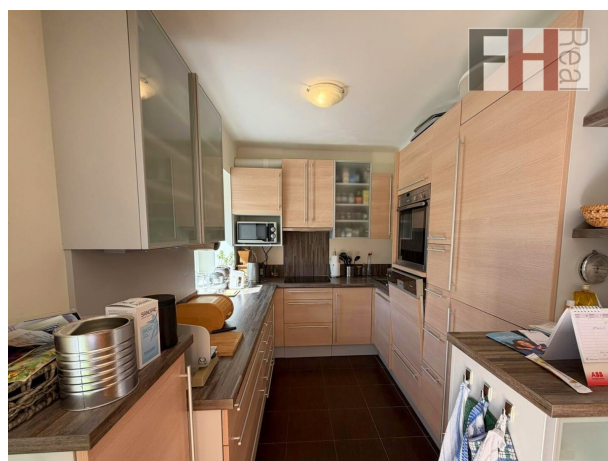
FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3



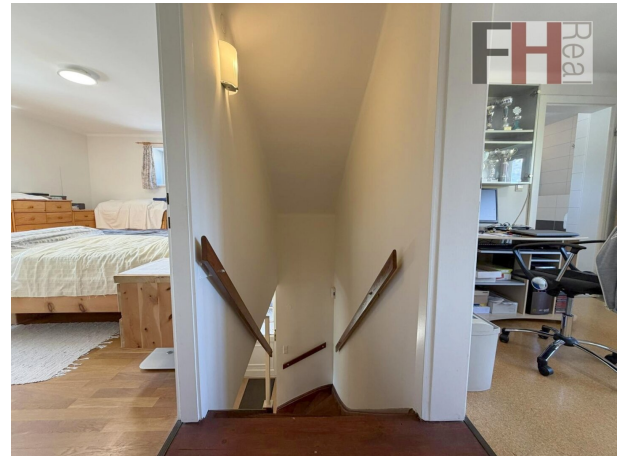






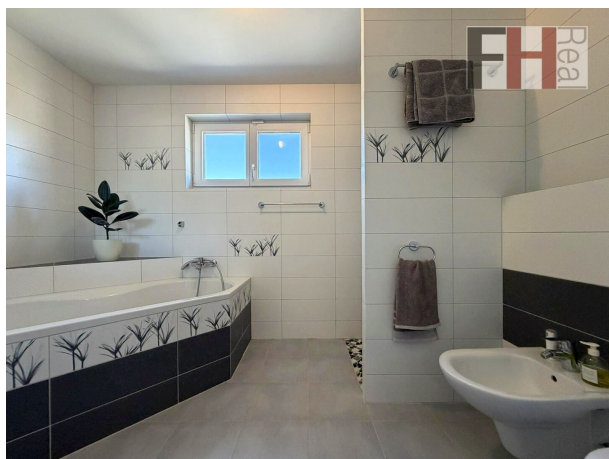




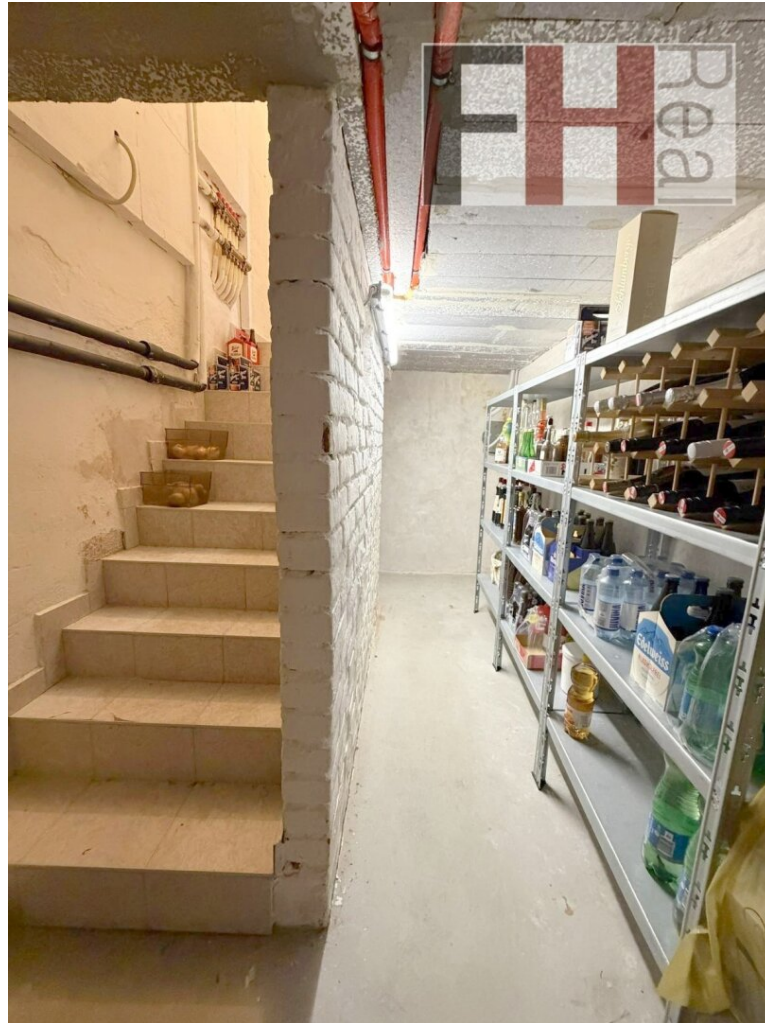














Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus im grünen Süden von St. Pölten (Stadtteil Spratzern) vereint die Ruhe einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit den Vorzügen einer perfekt ausgebauten städtischen Infrastruktur. Das ebene Grundstück nahe der Traisen misst laut Grundbuch **1.067 m²** (Widmung: Bauland Wohngebiet mit 2 WE, BK I,II, gekuppelte Bauweise, Bebauungsdichte 35%) und bietet eine schnelle Erreichbarkeit von Stadtzentrum und Hauptbahnhof.

Das Haus ist ideal am Grundstück positioniert. Die Zufahrt führt zum **Doppel-Carport mit zwei weiteren Stellplätzen**, das direkt zum überdachten Hauseingang und in den gepflegten, **südausgerichteten Garten** leitet. Ein **massiv erbautes Nebengebäude mit ca. 49 m²** bietet reichlich Stauraum für Gerätschaften, Werkzeug und Fahrräder. Aufgrund der Widmung ist eine großzügige Erweiterung des Bestandes oder aber auch die Errichtung eines 2. Einfamilienhaus möglich.

Das ursprünglich 1933 **massiv errichtete Haus wurde von 2010–2015 vollständig renoviert, technisch modernisiert und hocheffizient ausgestattet** (Vollwärmeschutz, Wasser-Wasserwärmepumpe von Waterkotte, 3,08 kWp Photovoltaik). Es bietet zwei Wohnebenen plus Dachboden und Teilkeller mit einer **Wohnfläche von über 107 m²** (**Gesamtnutzfläche ca. 164 m²**).

Die Raumaufteilung im Detail:

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Esszimmer mit Zugang zur ca. 20 m² großen Terrasse, eine moderne Küche sowie das Wohnzimmer mit gemütlichem Schwedenofen. Zudem gibt es eine Garderobe, einen Abstellraum, ein WC und einen Technikraum samt Waschmaschinenanschluss.
- **Obergeschoss:** Über eine Vollholztreppe erreichbar, bietet diese Ebene 3 Zimmer sowie ein helles Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Bidet. Das Bad ist derzeit en suite zugänglich, lässt sich aber mit geringem Aufwand zentral öffnen.

Im Erdgeschoss und im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für Komfort, in den restlichen Räumen eine Wandheizung. Alle Fenster sind mehrfach verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Hervorragende Lage und Infrastruktur:

Die Auffahrt zur A1 Westautobahn liegt nur wenige Autominuten entfernt (schnelle Erreichbarkeit von Wien/Linz), dennoch liegt das Grundstück sehr ruhig. In 3–5 Gehminuten

erreichen Sie die LUP-Stadtbushaltestelle. Von dort bringt Sie zum Beispiel der Railjet in nur rund 30 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof.

Schulen, Kindergärten und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Landeshauptstadt St. Pölten bietet zudem erstklassige medizinische, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen (Uniklinik, Fachhochschulen, Festspielhaus) sowie Naherholungsgebiete wie die Viehofner Seen direkt vor der Haustür.

Kontakt & Rechtliches:

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen **Herr Martin Fuchsbauer, MBA** ([+43 664 816 3170](tel:+436648163170) / office@fh-real.at) gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nachweispflicht sowie neuer Verbraucherrechtsregelungen Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden können und vorab eine Maklervereinbarung notwendig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap