

**Ihr neues Zuhause + Eigengarten+
Outdoor-Gemeinschaftspool, der Lieblingsplatz der
Familie**



Objektnummer: 6022

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	54,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	184,92 €
USt.:	22,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



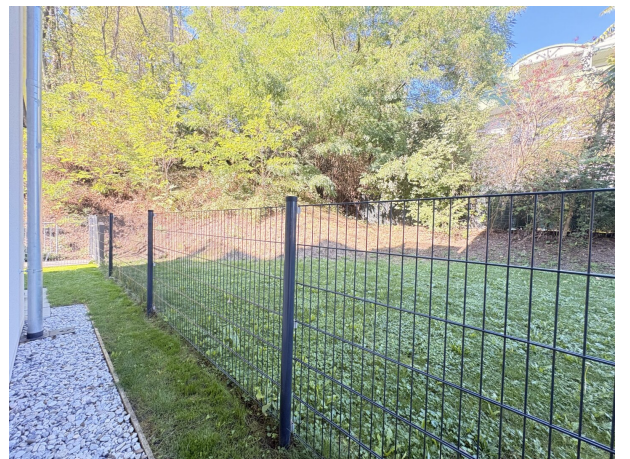
Mag. Nicole Urbanek

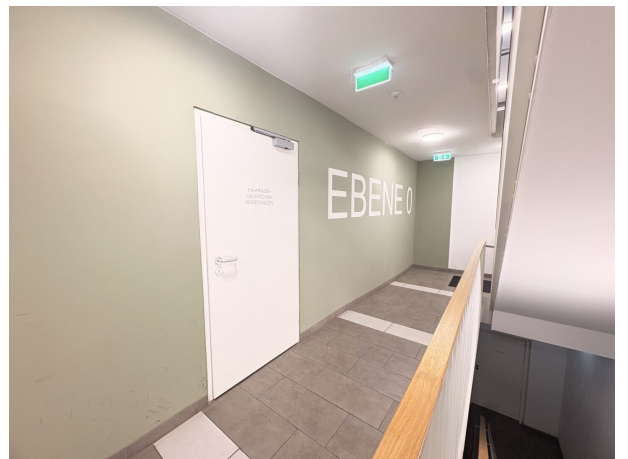
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH





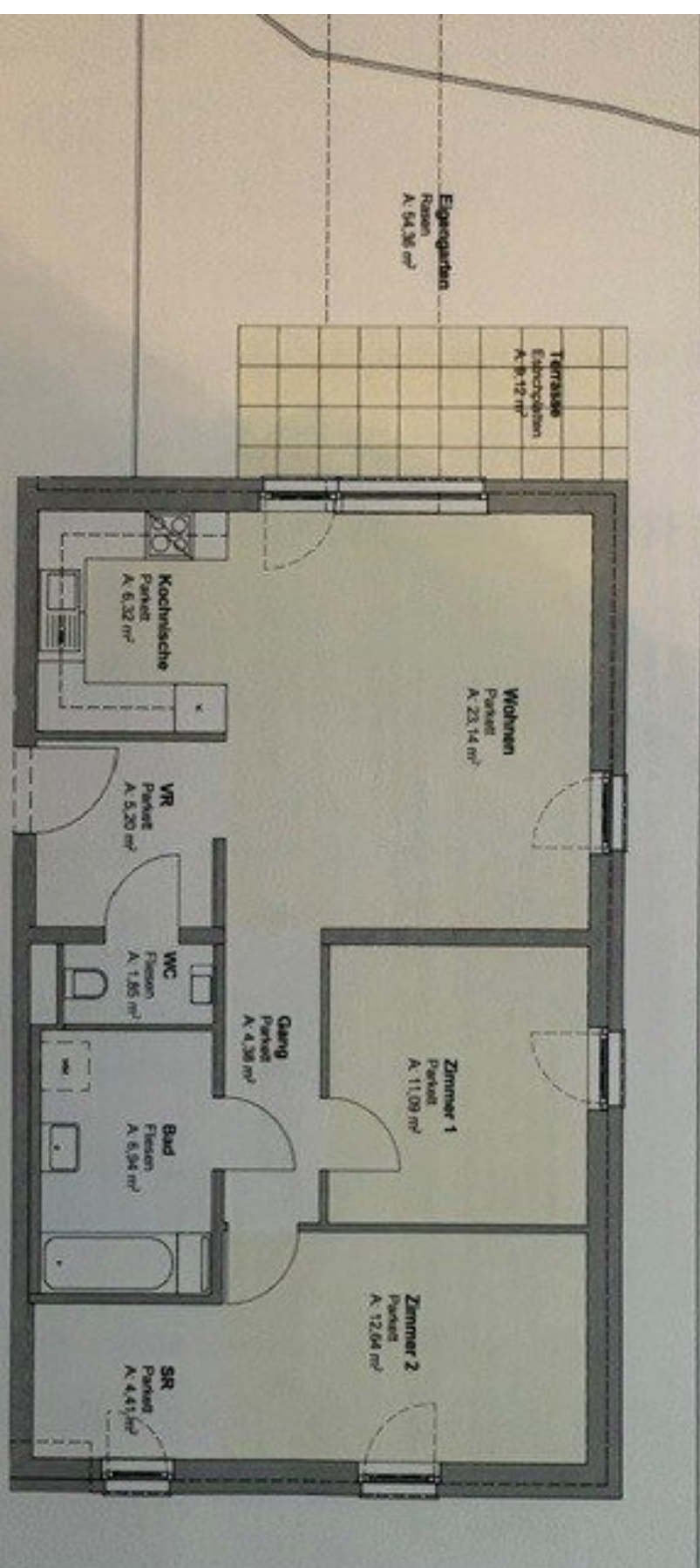












Objektbeschreibung

Objektlage: Die Wohnung liegt im nördlichen Stadtteil am Waldrand und zeichnet sich durch kurze Wege um Einkäufe für den täglichen Gebrauch bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erledigen aus. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Meter entfernt und auch das EKZ Traisenpark oder das Universitätsklinikum sowie den Hauptbahnhof erreichen Sie noch fußläufig. Profitieren Sie von allen Vorzügen mit einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz. Direkt im Anschluss an die Wohnhausanlage erstreckt sich ein Erholungsgebiet ergänzt durch den „Panoramaweg“ mit südlichem Blick über St. Pölten sowie einer der Badeseen in der Umgebung.

Wohnfläche: ca. 75,41 m² + ca. 54,36 m² Eigengarten + ca. 7,12 m² Terrasse + ca. 3,57 Einlagerungsraum

Die Wohnung gliedert sich in ein großzügiges Vorzimmer, offene Wohnküche mit hochwertigen Geräten ausgestattet, Wohnzimmer mit Zugang zur Westterrasse/Garten. Vom Innenflur gelangt man in ein Schlafzimmer mit der Möglichkeit einen Schrankraum einzubauen, sowie ein zusätzliches Zimmer. Beide Zimmer bieten einen Gartenausgang. Das Badezimmer ist geräumig, modern verfliest und verfügt über eine komfortable Badewanne. Weiters ist eine separate Toilette vorhanden. Ein Tiefgaragenabstellplatz steht Ihnen ebenso zur Verfügung (E-Anschlussvorbereitung vorhanden). Besondere High Lights sind der Gemeinschafts- Swimmingpool mit Liegewiese oder die große Gemeinschafts- Dachterrasse mit Outdoor Küche und Blick über St. Pölten.

Stockwerkslage/Aufzug: 1 Stock / JA

Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen -Anschluss, Medienanschlüsse, elektrische Rollläden, Komplettküche

Kaufpreis: € 299.000,--

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis zzgl. USt

Fazit: Eine moderne Wohnung unweit des Zentrums mit urbanem Flair und Ruhelage sowie mit Wohlfühloase für heiße Sommertagen.

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 <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <750m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap