

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Südloggia in Viehofen



Objektnummer: 8738

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Wohnfläche:	67,33 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	199,37 €
Heizkosten:	128,00 €
USt.:	42,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann

4immobilien
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 751 08 577
H 0664/75108577

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 67 m² Wohnfläche in beliebter Wohnlage von St. Pölten-Viehofen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer Wohnhausanlage und überzeugt insbesondere durch ihre praktische Raumaufteilung, eine nach Süden ausgerichtete Loggia sowie die gute Infrastruktur.

Die Wohnfläche von ca. 67,33 m² verteilt sich auf drei Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch für die Nutzung eines zusätzlichen Zimmers als Homeoffice. Die ca. 4,3 m² große Südloggia erweitert den Wohnbereich um einen angenehmen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil. Ein PKW-Abstellplatz auf der Allgemeinfläche steht mit exklusivem Nutzungsrecht zur Verfügung.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Die Wohnung befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand und ist ab 1. November 2026 verfügbar.

Eckdaten

Wohnfläche inkl Loggia: ca. 67,33 m²

Zimmer: 3

Geschoß: Erdgeschoß

Loggia: ca. 4,3 m², südseitig

Heizung: Fernwärme

Abstellraum: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

PKW-Stellplatz: exklusives Nutzungsrecht auf Allgemeinfläche

Verfügbar: ab 01.11.2026

Monatliche Vorschreibung derzeit insgesamt ca. € 431,67 brutto, inklusive Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Rücklage und Abstellplatz.

Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger, die eine gut geschnittene Wohnung in infrastrukturell attraktiver Lage von St. Pölten suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.