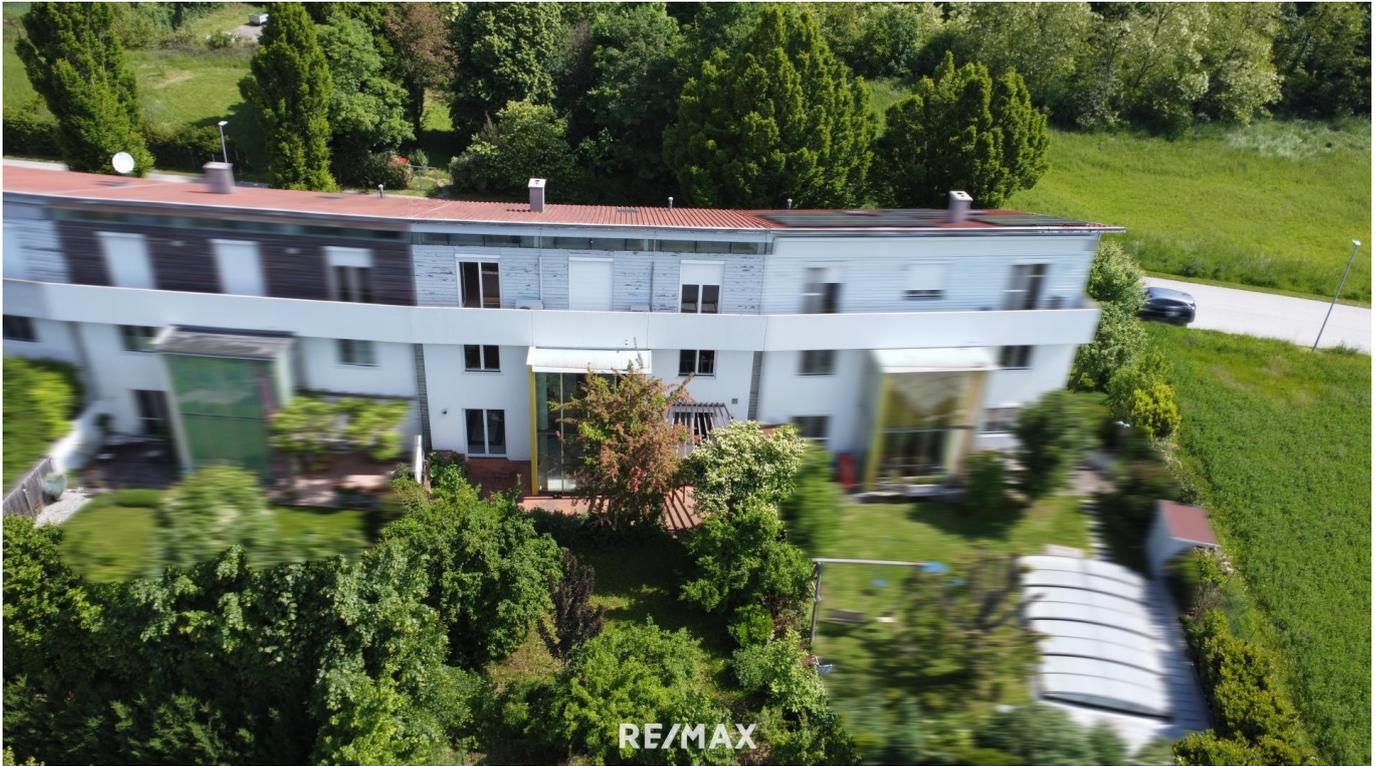


Stilvoll und geräumig Wohnen am grünen Kupferbrunnberg



Lufbild

Objektnummer: 1644_3396

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	ca. 1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	205,80 m ²
Nutzfläche:	247,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	41,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM

RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12

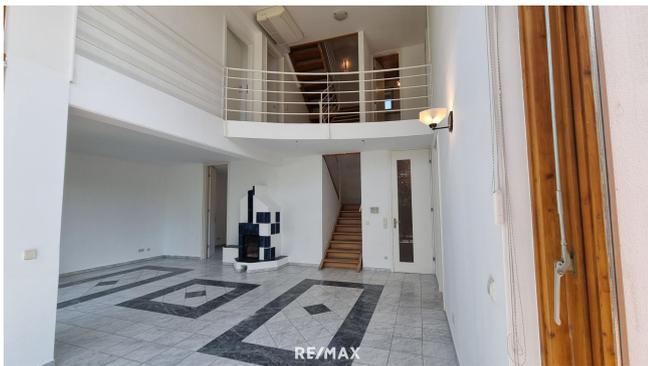


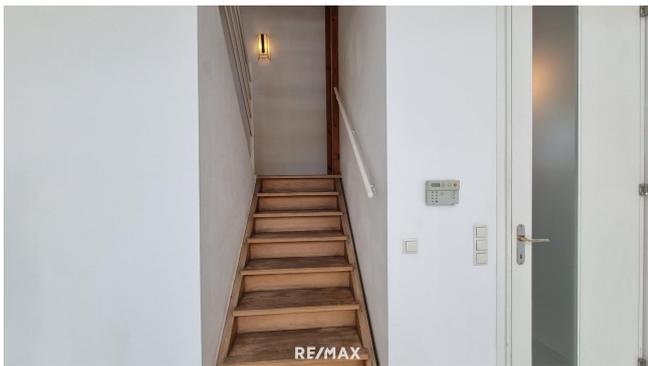








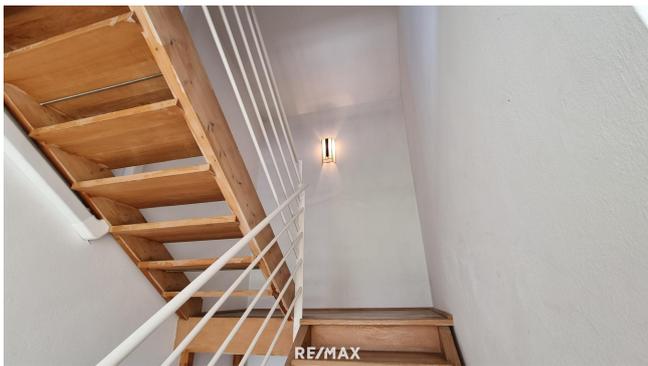












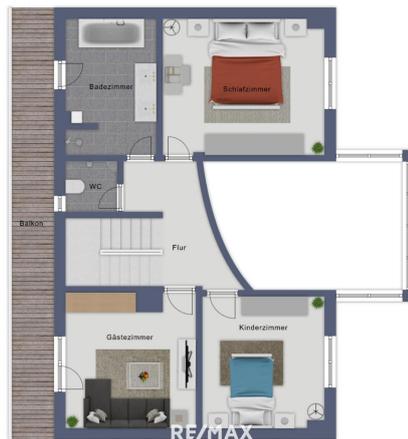


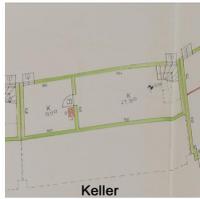












Keller



Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß

RE/MAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Reihenhaus befindet sich in begehrter Lage am Kupferbrunnberg in St. Pölten – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung, die Erholung und Lebensqualität garantiert.

Auf drei Etagen bietet das Haus insgesamt acht Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 206 m², die sich auf einer Grundfläche von ca. 264 m² erstrecken. Hier finden sowohl Familien als auch Personen mit Platzbedarf für Homeoffice, Hobbys oder Gäste ideale Bedingungen. Mehr als nur in einem üblichen Reihenhaus, erwartet Sie hier viel Platz, stilvolle Marmorfliessen im Erdgeschoß, raumhohe Türen, ein Wintergarten über 2 Ebenen und im Dachgeschoß von den Zimmern und dem Balkon aus ein Blick bis in das Voralpengebiet und den Ötscher. Freuen Sie sich auf diese Immobilie, die Ihresgleichen in St. Pölten sucht. Platz, Lage, Ruhe - alles Elemente dieser besonderen Immobilie!

Erdgeschoss – Wohnen mit Wintergartenflair - ca. 77 m² Wohnfläche

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorzimmer. Von hier aus gelangen Sie in eine separate Toilette sowie in die funktionale Küche, die ausreichend Platz für Kochbegeisterte bietet. Der offene Übergang zum großzügigen Wohnbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl. Ein absolutes Highlight ist der traumhafte, über 2 Geschoße ausgeführte Wintergarten, der nicht nur die Räumlichkeiten lichtdurchflutet macht, sondern auch direkten Zugang zum gepflegten Garten ermöglicht – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen, der auch genug Platz für einen Pool bietet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein praktisches Büro, das für konzentriertes Arbeiten oder als Gästezimmer genutzt werden kann.

Für ein zusätzliches angenehmes Gefühl in Übergangstagen sowie in den Wintertagen sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Weitblick - ca. 62 m² Wohnfläche

Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume dienen können. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein großzügiger Balkon bieten zusätzlichen Komfort und machen diese Etage zum perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

Dachgeschoss – Viel Platz und Flexibilität - ca. 66 m² Wohnfläche

Das Dachgeschoss hält weitere drei Zimmer bereit, darunter ein besonders praktisches Zimmer mit integriertem Abstellraum. Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot dieser Etage. Auch hier lädt ein Balkon zum Verweilen ein.

Kellergeschoss – Stauraum und Möglichkeiten - ca. 41 m² Nutzfläche

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Fläche von ca. 41 m² reichlich Stauraum. Egal ob als Lagerraum oder als Hobbyraum - sie werden sich darüber freuen, diesen Raum zu haben!

Parkmöglichkeiten

Zwei Abstellplätze , davon einer unter dem Carport werden derzeit genutzt, was bequemes Parken direkt beim Haus ermöglicht. Weitere (öffentliche) Parkmöglichkeiten bestehen in der ruhigen Anrainerstraße.

Weiters steht auch ein Radstall beim Carport für die Bewohner zur Verfügung.

Lage – Leben am Kupferbrunnberg

Der Kupferbrunnberg zählt zu den gefragtesten Wohngegenden St. Pölten. Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, bietet das Viertel beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Spazierwege, Wiesen und die Mamauer Kellergasse liegen direkt vor der Tür.

Beheizt wird das Reihenhaus mit einer Gaszentralheizung; der Kachelofen im Wohnzimmer schafft zusätzliche angenehme Wärme. Und wenn es einmal heiß wird, so ist schon eine Klimaanlage für die Räumlichkeiten im Dachgeschoß und im Galerie-Bereich im Obergeschoß, die auch das Erdgeschoß mitkühlen kann, vorhanden!

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an das Stadtzentrum von St. Pölten, das Sie in wenigen Fahrminuten erreichen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im nahen Umkreis – ideal für Familien und alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Der Anschluss an die Schnellstraße S33 sowie der Hauptbahnhof St. Pölten mit direkter Verbindung nach Wien machen die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv.

Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 116.

wär 6 k

meb Wh/(

edar m²a)

f:

Klas D

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 2.01

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien
z:
Klas D
se F
akto
r Ge
sam
tene
rgie
effizi
enz:

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung:

Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM

RE/MAX Plus St. Pölten

0676/702 77 04

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.

Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!