Charmante Eigentumswohnung in St. Pölten – gut aufgeteilt & günstig erwerbbar!

Aussenansicht - Top 4 markiert

Objektnummer: 0001010507

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 Sankt Pölten
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	56,00 m²
Gesamtfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	168,05 €

Provisionsangabe:

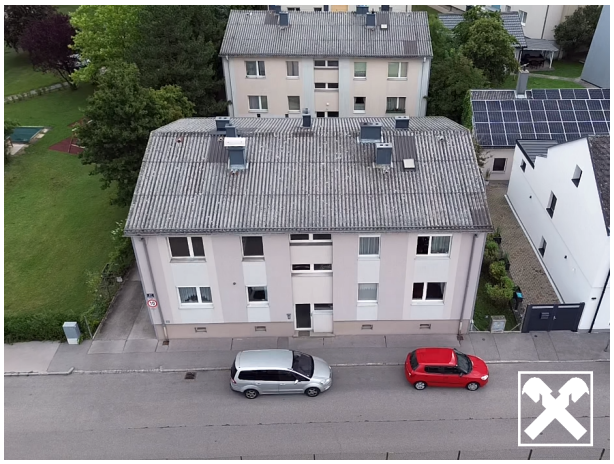
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

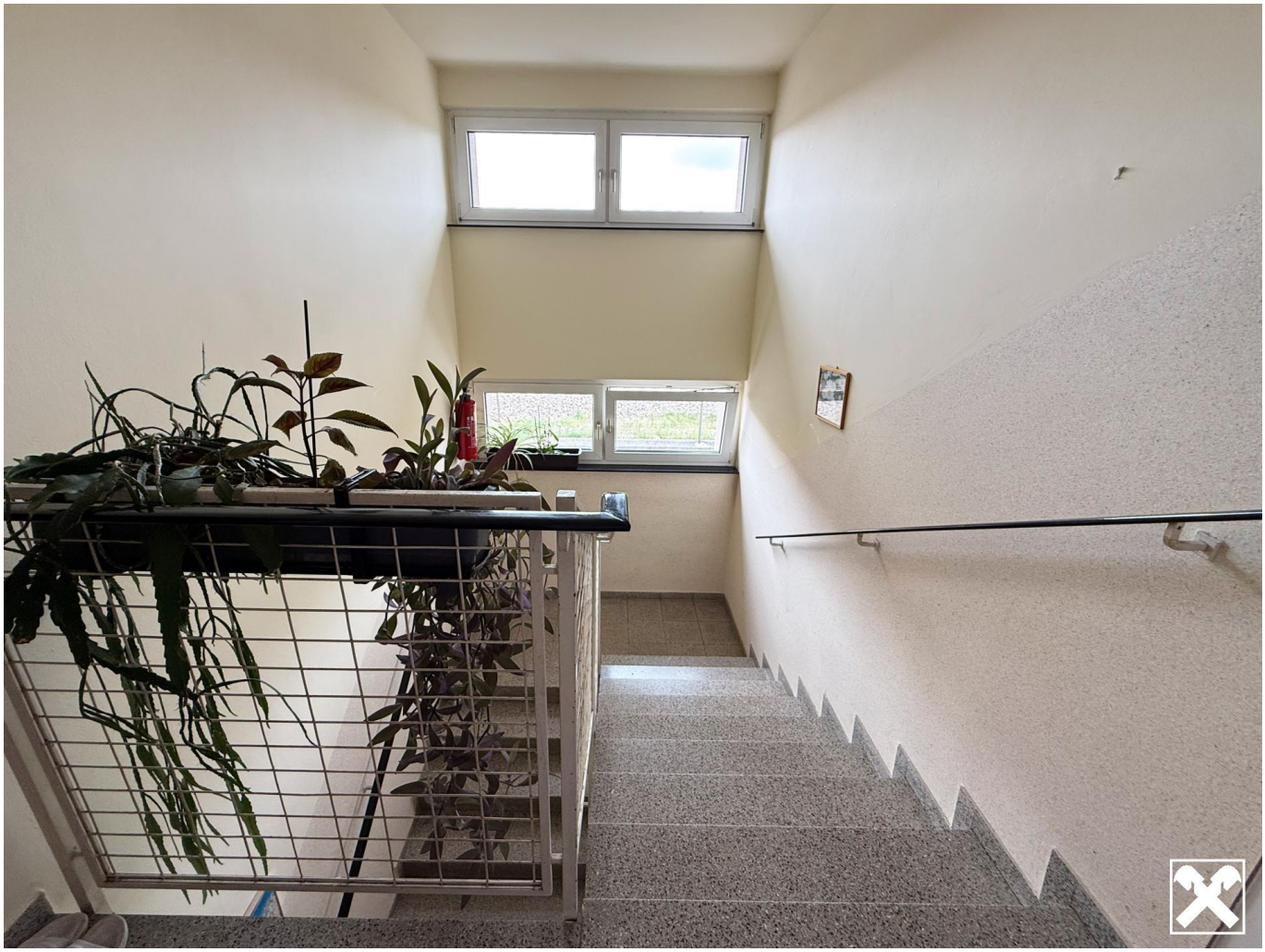
Ihr Ansprechpartner

Karin Plesiutschnig

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517





Objektbeschreibung

In einem überschaubaren **Vier-Parteienhaus** in der Leobersdorfer Bahnstraße **in St. Pölten** erwartet Sie diese gut geschnittene Eigentumswohnung im erste Obergeschoss.

Die ruhige Wohnlage sowie die durchdachte Raumaufteilung machen die Immobilie besonders attraktiv – sei es **für Eigennutzer oder Anleger**.

Die Wohnung bietet auf 56 m² Fläche folgende Räume:

- eine separate **Küche**
- ein helles **Wohnzimmer** mit Kaminanschluss (ideal für einen Schwedenofen)
- ein **Schlafzimmer**
- ein **Badezimmer** mit Fenster und Badewanne
- eine separate **Toilette**
- einen **Abstellraum**

Die Wohnung ist über zwei eigene Gänge zugänglich, was ein angenehm großzügiges Raumgefühl schafft. **Beheizt wird die Einheit derzeit mittels Strom**. Für zusätzliche Behaglichkeit besteht im Wohnzimmer die **Möglichkeit, einen Schwedenofen zu installieren** – der passende Kaminanschluss ist bereits vorhanden.

Vor rund zehn Jahren wurden die Böden und die Sanitärräume umfassend **renoviert**, was der Wohnung einen zeitgemäßen Eindruck verleiht, aber auch noch Möglichkeiten zur Modernisierung oder optischer Optimierung einräumt.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes **Kellerabteil, allgemeinen Räumen** im Keller sowie der bereits **wärmegedämmten Fassade** des Hauses, die sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt.

Die Lage punktet durch die Nähe zum Zentrum von St. Pölten, guter Anbindung sowie ruhiger Nachbarschaft. **Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr und Freizeitangebote** sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Parken ist dank zahlreicher Plätze entlang der Strasse, keinerlei Thema.

Diese Wohnung bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine solide Immobilie in der Landeshauptstadt suchen - wir freuen uns über Ihre schriftliche Anfrage!