

## PENTHOUSEWOHNUNG ZUR MIETE



Wohn- Essbereich II

**Objektnummer: 0001010572**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 Sankt Pölten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	101,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.143,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.113,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,75 €

## Ihr Ansprechpartner

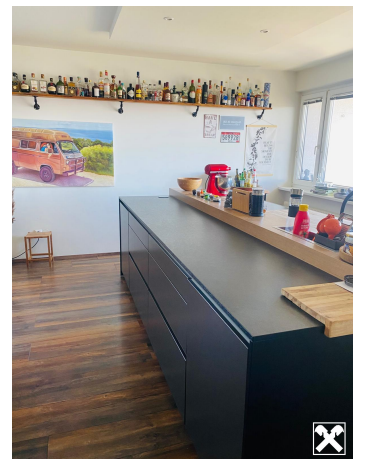


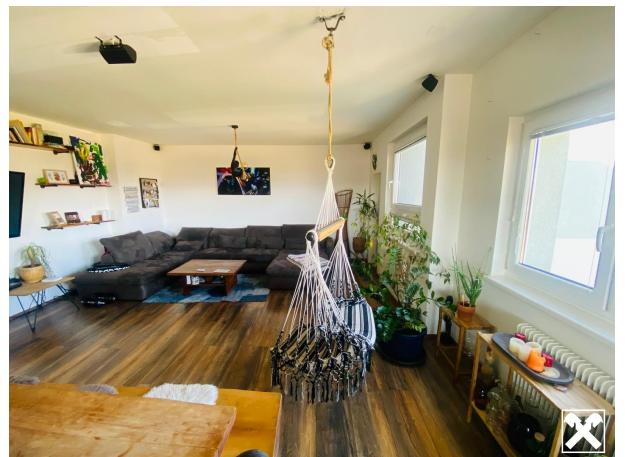
### Thomas Plesiutschnig

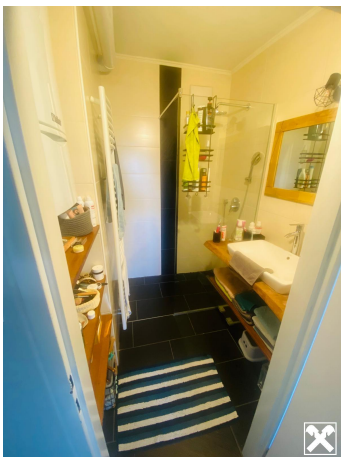
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 64

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Penthouse-Mietwohnung mit Fernblick in St. Pölten

### Großzügig, hell & bestens gelegen

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese attraktive Eigentumswohnung in Penthouse-Lage befindet sich in der beliebten Wohngegend Oberwagram in St. Pölten und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sonnigen Südbalkon mit Fernblick sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur in direkter Umgebung.

Die Wohnung liegt einem gepflegten Mehrparteienhauses mit 32 Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus –

### 3. ETAGE - Lift ist nicht vorhanden.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 101,74 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie den Komfort eines Penthouses: viel Licht, Ruhe und eine herrliche Aussicht über die Umgebung.

### Raumaufteilung – durchdacht und großzügig:

- Zwei geräumige Schlafzimmer, ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder Home-Office
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Küche – der zentrale Treffpunkt der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separate Diele/Vorraum mit Stauraummöglichkeiten
- Südseitiger Balkon mit traumhaftem Fernblick – herrlich sonnig und ruhig

### Ausstattung und Zustand:

- Beheizung & Warmwasser: Moderne Gastherme (Baujahr 2020)
- Kellerabteil mit ca. 20 m<sup>2</sup> – großzügiger Stauraum
- Eigener KFZ-Abstellplatz Nr. 15 im Freien

### Sonstiges:

- Widmung: Bauland Wohngebiet

- Anteile: 99/2387
- Baujahr der Liegenschaft: 1974

**Miete:**

Nettomiete € 820,00

BK € 323,13

Gesamt € 1.143,13

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen in Aussichtslage mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Ob als Familienwohnung, Alterswohnsitz oder wertbeständige Kapitalanlage – dieses Penthouse in Oberwagram bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in gefragter Lage.

**? Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder einer Besichtigung stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

**EXKLUSIV VERTRAG**

**Thomas PLESIUTSCHNIG akad. IM**

**+43-664 - 60 517 517 64**

**thomas.plesiutschnig@riv.at**