

## Schöne sanierte 2 Zimmer Wohnung in guter Lage



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3489**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	57,83 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,07 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	152.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

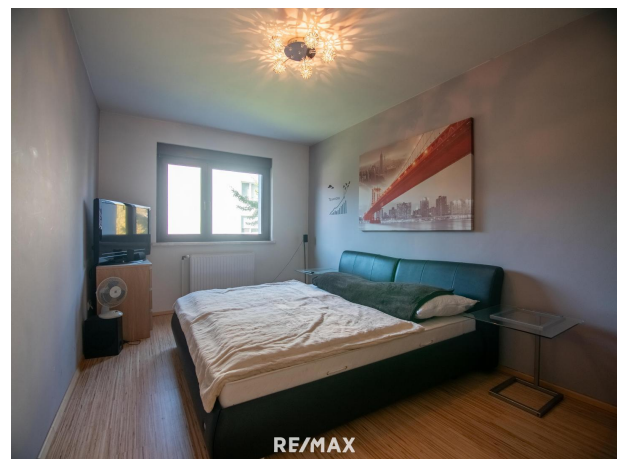


**Andreas Schlögl**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

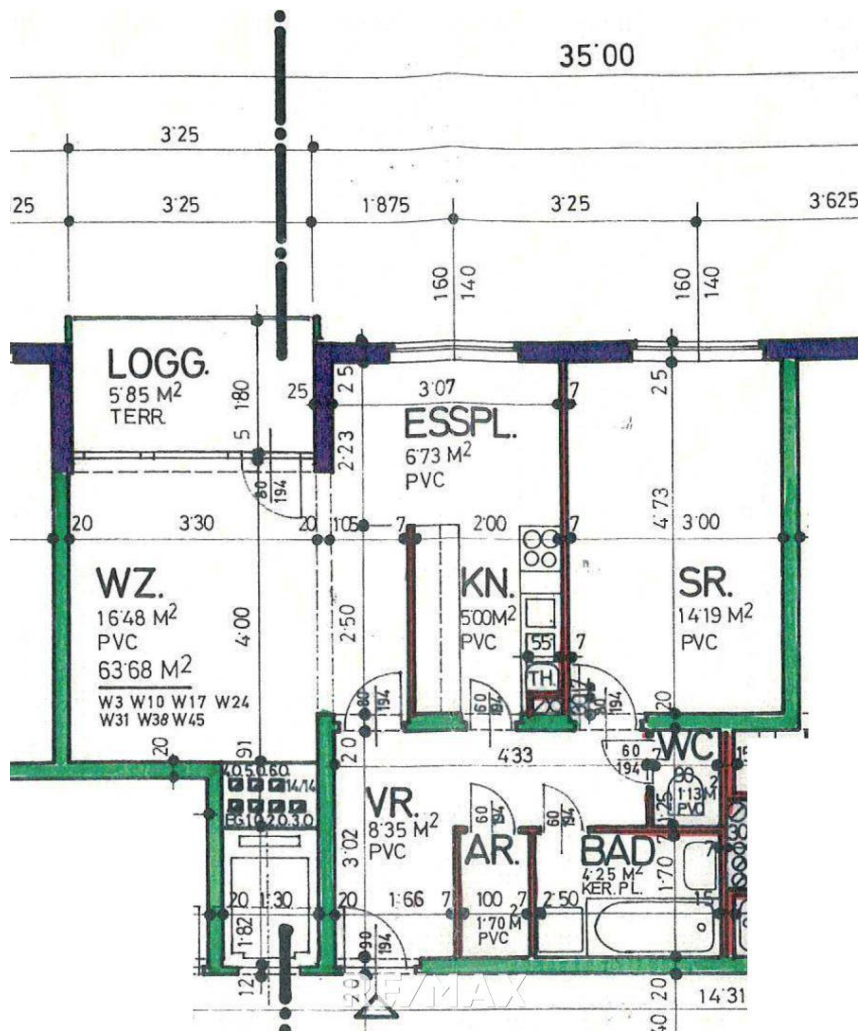












## Objektbeschreibung

### **Schöne sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger guter Lage von Herzogenburg**

Wohnfläche: ca. 58 m<sup>2</sup>

Loggia: ca. 6 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ja

Heizung: Gasetagenheizung

Zustand: saniert

Möblierung: komplett möbliert

Betriebskosten: gering

Lage: ruhige Wohngegend in Herzogenburg

Diese gepflegte, sanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause in ruhiger guter Lage von Herzogenburg. Die Wohnung besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und die hochwertige Sanierung.

Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume getrennt begehbar. Das Wohnzimmer mit Zugang zur gemütlichen Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>) lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne. Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet und ebenso wie das Schlafzimmer vollständig möbliert.

Das Badezimmer ist elegant verfliest und verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein kleines Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

### **Ausstattung**

Komplett möbliert (inkl. Küche, Wohn- & Schlafzimmermöbel)

Gasetagenheizung – individuell regelbar

Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup>

Modernes Badezimmer mit Badewanne

Kellerabteil

Ruhige gute Lage

Geringe Betriebskosten

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Herzogenburg mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Durch die Nähe zu St. Pölten und die gute Verkehrsanbindung ist auch die tägliche Pendelstrecke angenehm kurz.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger – sofort bezugsfertig! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 34.6 kW  
mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HB

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 1.02

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz:

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!