

## **PLATZ FÜR 2 WOHNHEINHEITEN**



Außenansicht I

**Objektnummer: 0001011053**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 Sankt Pölten
<b>Baujahr:</b>	1949/1977
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	552,00 m²
<b>Keller:</b>	96,60 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 249,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,20
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Plesiutschnig**

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

T +43517517





















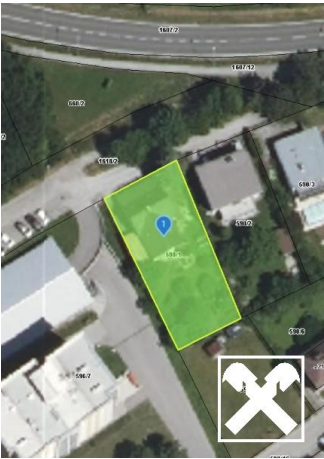








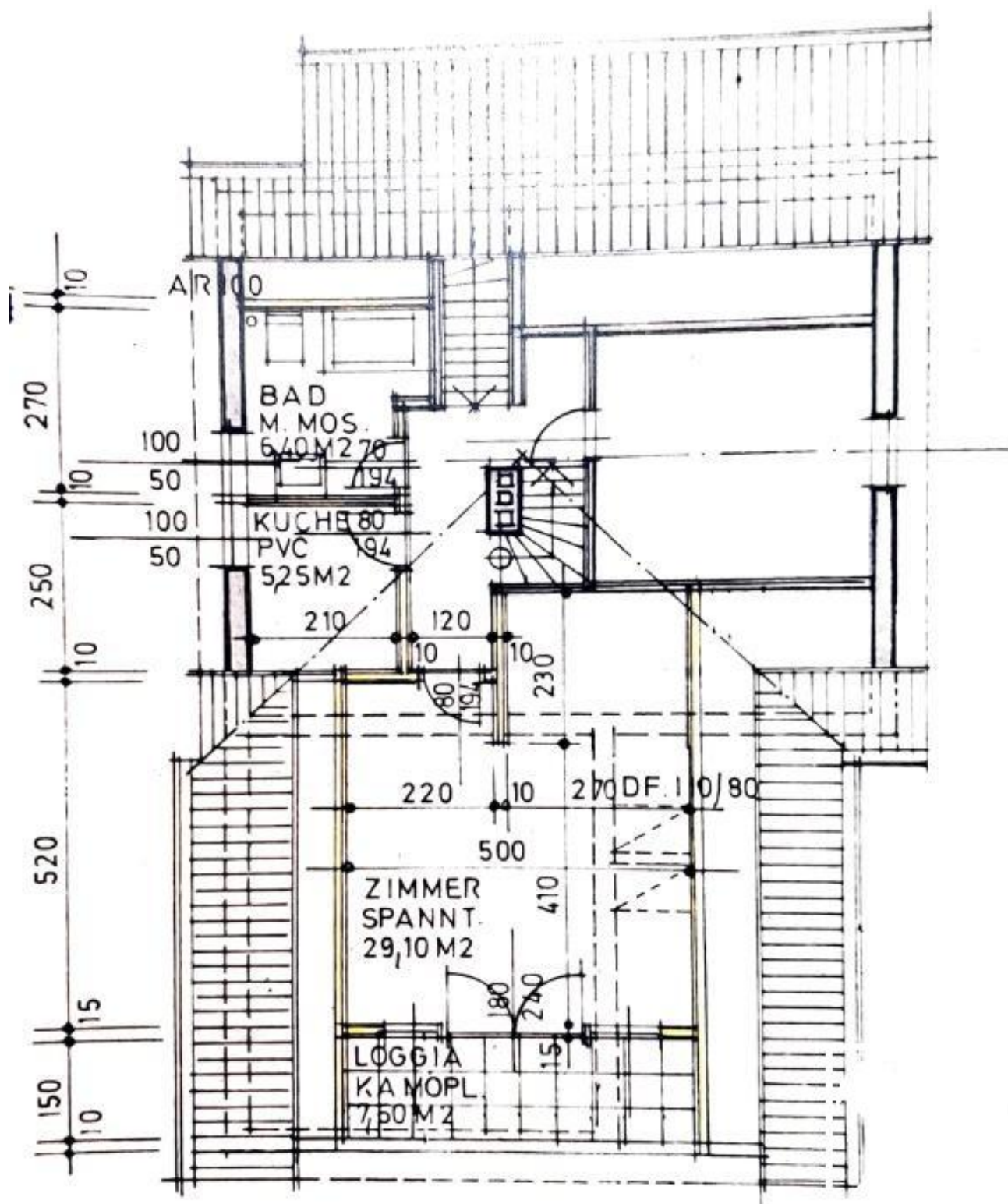




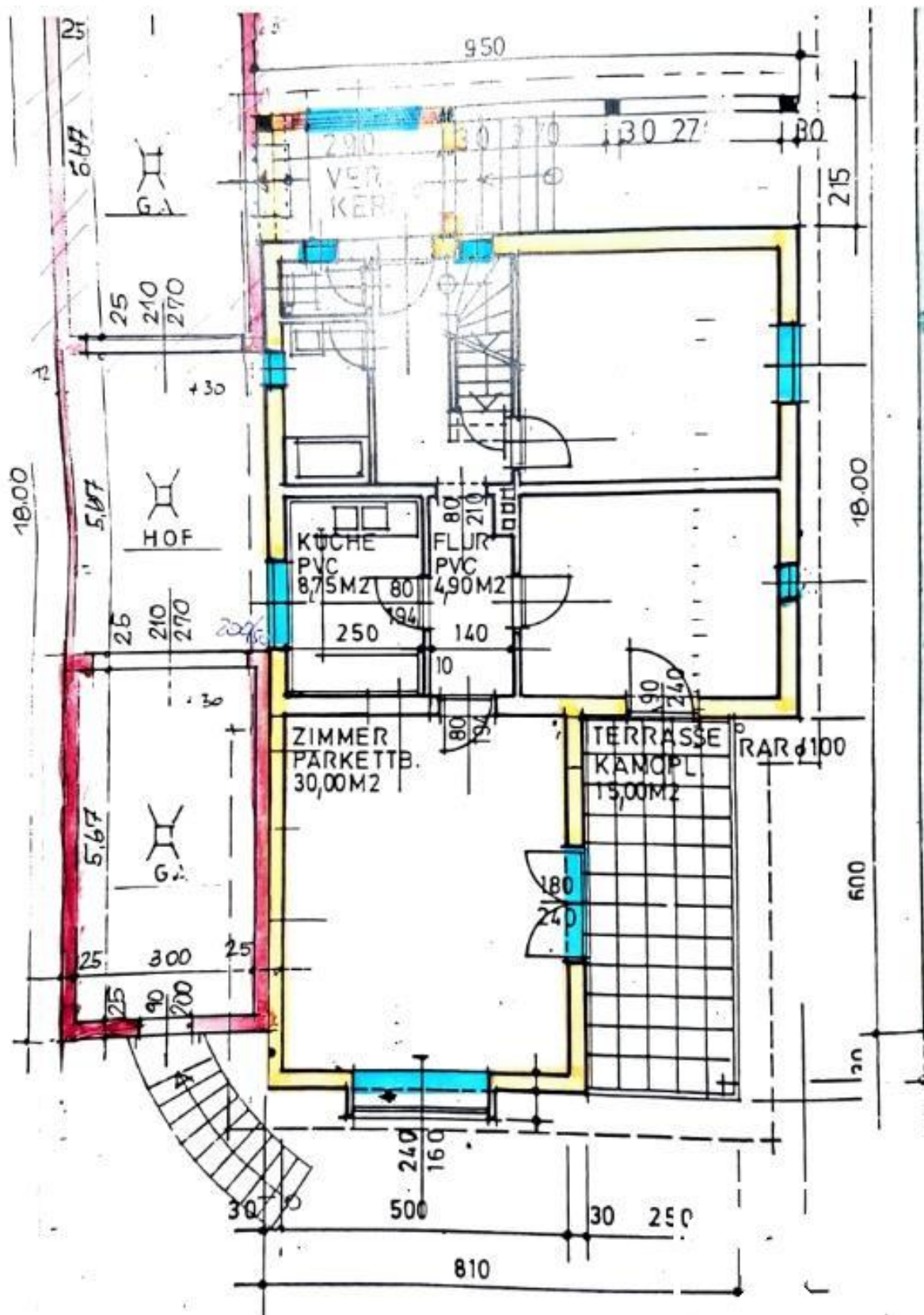










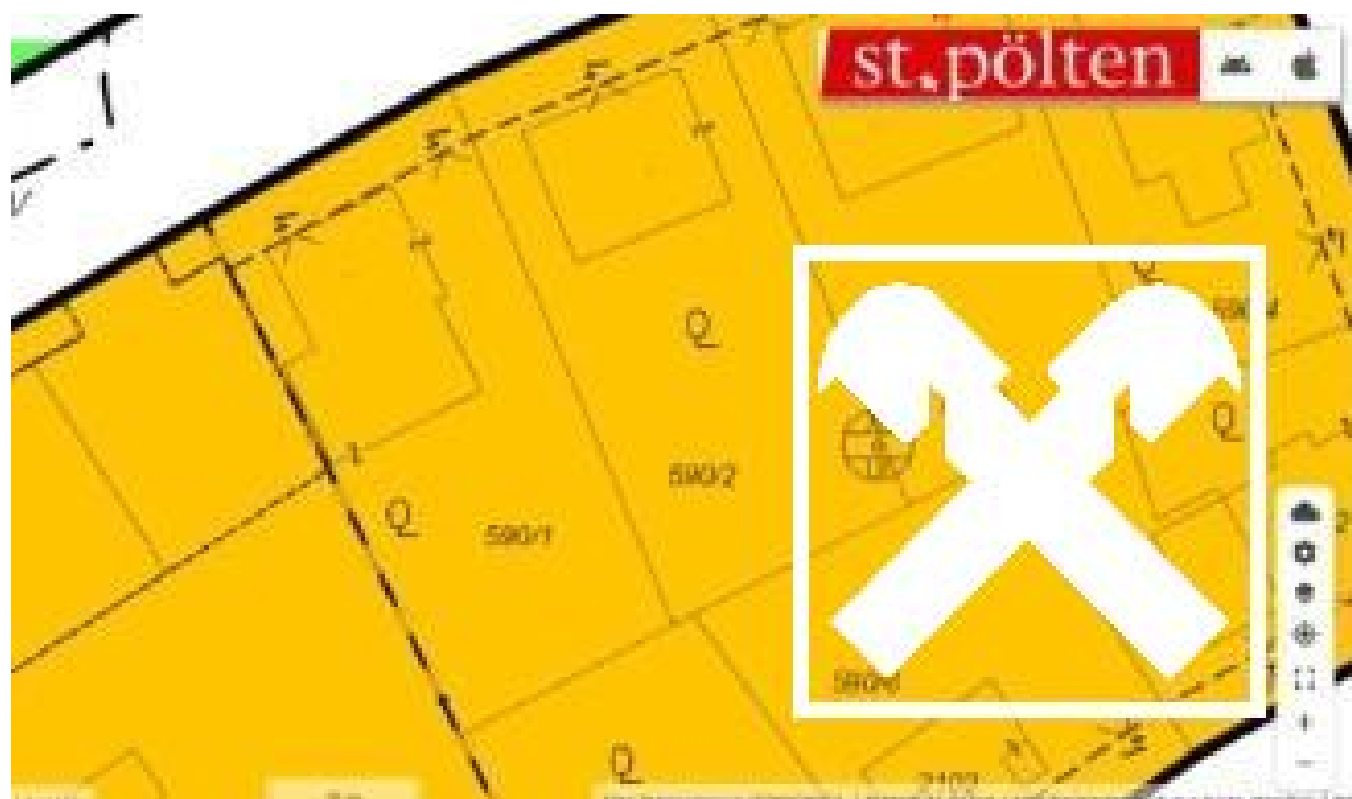


ERDGESCHOSS











# Objektbeschreibung

## Mehrfamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten in St. Pölten

Innenfotos (DG) werden nach Übersiedlung nachgereicht.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in südlicher Ausrichtung mit schöner Aussichtslage am Stadtrand von St. Pölten.

- Nähe Alpenbahnhof
- Gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindung)
- Rasche Erreichbarkeit der Stadtmitte
- Nähe Stadtwald - lädt zu Sport- und Freizeitaktivitäten ein

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit zwei getrennten Wohneinheiten am Stadtrand von St. Pölten. Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, sonnige Lage in der Nähe des Alpenbahnhofs sowie durch eine gute Infrastruktur.

Das Gebäude wurde ursprünglich **1949** errichtet und im Jahr **1977** durch einen Zubau erweitert. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familienverband oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

### Flächen & Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (EG):** ca. 100 m<sup>2</sup>
- **Kellergeschoss (KG):** ca. 96,6 m<sup>2</sup>
- **Dachgeschoss (DG):** ca. 60 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 17 m<sup>2</sup>
- **Frestellplätze:** 2–3 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück



**Anbotspreis:** € 285.000,-

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

**Kontakt**

**Exklusiv beauftragt:**

Thomas Plesiutschnig

? 0664 6051751764

? [thomas.plesiutschnig@riv.at](mailto:thomas.plesiutschnig@riv.at)