

## **Generalsanierte Familienwohnung in zentraler Lage!!**



20251029\_122125

**Objektnummer: 1939/132986**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Heizkosten:</b>	136,32 €
<b>USt.:</b>	44,14 €

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Pichler**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12  
3100 St. Pölten

T + 43 664 819 18 27  
H + 43 664 819 18 27

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











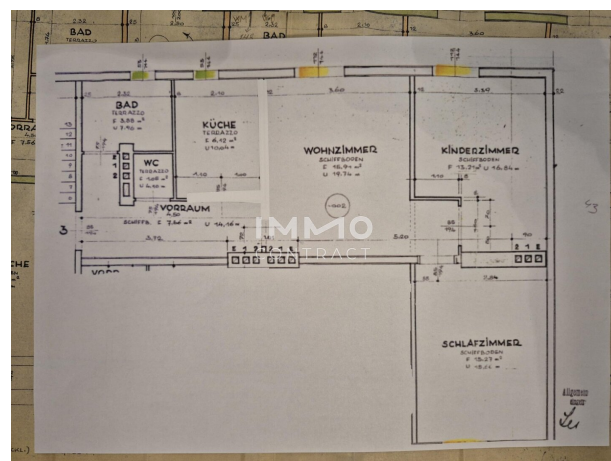












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Pölten! Diese charmante Erdgeschosswohnung, die zum Kauf angeboten wird, besticht durch ihre gepflegte Atmosphäre und die harmonische Mischung aus historischem Charme und moderner Ausstattung.

Die im Jahr 1951 erbaute Wohnung wurde zuletzt 2024 umfassend modernisiert und bietet auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, eignet sich die Wohnung optimal für Paare oder kleine Familien. Das helle Badezimmer vervollständigt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit zur Gartennutzung, die Ihnen eine grüne Oase direkt vor der Tür beschert. Hier können Sie entspannende Stunden im Freien genießen und die Natur mitten in der Stadt willkommen heißen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Nutzen Sie die Chance und machen Sie diese gepflegte Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause in der lebendigen Stadt St. Pölten!

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich  
Vor- und Zuname,  
Adresse,  
Telefonnummer.

Sie haben bereits Ihre WunschIMMOBilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap