

## 4-Zimmer Familienwohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> Außenbereich



9ecb9257-7ec0-4374-81b3-9d33da815e2b

Objektnummer: 1939/163721

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	90,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	358.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,68 €
<b>USt.:</b>	22,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Birgsteiner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 12/1  
3100 St. Pölten

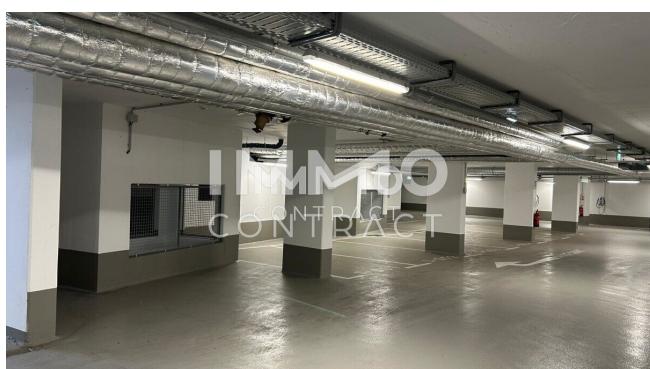
T + 43 50/450-250  
H +43 6641067954











**STEIN  
GÖTTER  
HOF**

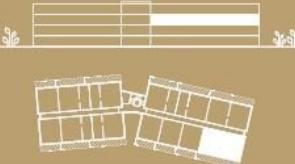
LEBENSKÄLITÄT FINDET STADT

**DR. WILHELM  
STEINGÖTTER-STRASSE  
3107 ST. PÖLTEN**

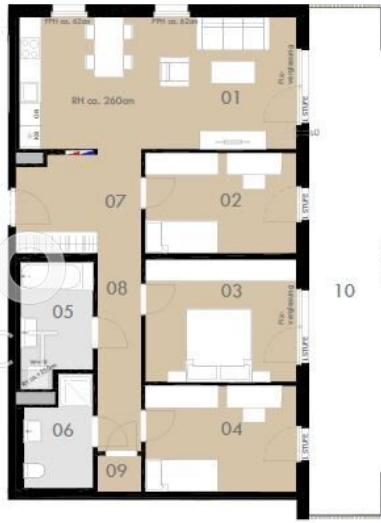
**STIEGE 4 / 2. OG / TOP 427**

Wohnfläche 90,56 m<sup>2</sup>  
Loggia 26,85 m<sup>2</sup>

01 Wohnküche	26,68 m <sup>2</sup>	06 Dusche/WC	4,96 m <sup>2</sup>
02 Zimmer 1	11,00 m <sup>2</sup>	07 Vorräum	8,76 m <sup>2</sup>
03 Zimmer 2	13,65 m <sup>2</sup>	08 Gang	6,54 m <sup>2</sup>
04 Zimmer 3	11,82 m <sup>2</sup>	09 AR	1,20 m <sup>2</sup>
05 Bad	6,15 m <sup>2</sup>	10 Loggia	26,85 m <sup>2</sup>



**IMMO  
CONTRACT**



**2. OBERGESCHOSS**

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturnmaße können abweichen. Planliche und bauliche Änderungen vorbehalten. Stand: 20.02.2023.

PH - Fensterabstandshöhe RH - Raumhöhe  
■ - Fußbodenheizungsverteiler ■ - Medienverteiler ■ - LÜ-Fassadenlüfter

0 1 2 3m

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

# Objektbeschreibung

FreiraumQuartier St. Pölten

Stadtleben trifft auf Naherholungsraum

Im St. Pöltner Stadtteil Viehofen, unweit des Naherholungsgebietes der Viehofner Seen und des Ratzersdorfer Sees befindet sich diese neu erbaute und bereits vollständig bezugsfertige Wohnhausanlage.

Insgesamt sind freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 45m<sup>2</sup> und 90m<sup>2</sup> verfügbar.

Alle 2- bis 4-Zimmer Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone, Loggien, Eigengärten und Terrassen und bieten Wohnen für jegliche Bedürfnisse.

Jede Wohnung hat einen Tiefgaragenplatz zugeordnet, ein Platz kostet EUR 19.500,--

Als zusätzliche Extras stehen Ihnen

- Paketstation
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Fahrradabstellräume
- Waschküche
- Energieversorgung durch CO2-freie Wärme- und Kälteversorgung mit Erdwärmesonden dank Photovoltaikanlage am Dach

zur Verfügung.

**SÄMTLICHE WOHNUNGEN SIND AUCH ÄUSSERST ATTRAKTIV FÜR ANLEGER!!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap