

**NEU AM MARKT**



Balkon Aussicht

**Objektnummer: 0001011282**

**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>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	152.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,06 €
<b>Heizkosten:</b>	152,06 €
<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  
H +43 664 60 517 517 64







# **Objektbeschreibung**

## **Eigentumswohnung mit südseitigem Balkon**

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage an der Kremser Landstraße in 3100 St. Pölten – einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine vollständige städtische Infrastruktur und eine hervorragende Erreichbarkeit aus.

### **Öffentliche Verkehrsmittel und Verkehrsanbindung:**

- Der Hauptbahnhof St. Pölten ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Regional? und Fernverbindungen, u. a. Richtung Wien und internationale Strecken.
- Mehrere Buslinien im Stadtgebiet sorgen für eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Einkauf, Versorgung & Dienstleistungen:**

- In unmittelbarer Nähe der Wohnung gibt es Supermärkte (z. B. Hofer auf der Kremser Landstraße), Bäckereien, Drogerien, Apotheken und Fachgeschäfte – fußläufig verfügbar.
- Der wöchentliche Wochenmarkt in der Innenstadt bietet frische regionale Produkte.

### **Täglicher Bedarf & Freizeit:**

- Gastronomie, Cafés und Dienstleister befinden sich entlang der Kremser Landstraße und im Zentrum von St. Pölten.
- Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie Sport? und Freizeitanlagen sind im Stadtgebiet gut erreichbar, teils auch in kurzer Gehdistanz.

### **Zentrum & Umgebung:**

- Die Innenstadt mit Fußgängerzone liegt nicht weit entfernt und lädt ein zum Einkaufen und Verweilen.

- Durch die zentrale Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen, Behörden und kulturellen Angeboten.

## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine Eigentumswohnung im Wohnungseigentum, gelegen im 3. Stock (ohne Lift)

eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung wird komplett leer übergeben und befindet sich in einem

Bauland-Wohngebiet mit angenehmem Wohnumfeld (12 Parteien pro Stiegen Eingang).

## **Raumaufteilung**

- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche
- Badezimmer
- WC separat
- Vorräum
- Südseitiger Balkon

## **Zusätzliche Flächen**

- Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>
- Autoabstellplatz

**Besichtigungen** sind nach vorheriger Anmeldung und immer nachmittags ab **16.02.206** möglich - da diese Wohnung noch bewohnt wird.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Weitere Unterlagen erhalten Sie mit nur wenigen Klicks.

**Exklusivvertrieb:**

**Thomas Plesiutschnig**

**Tel.: 0664 / 605 175 1764**

**E-Mail: thomas.plesiutschnig@riv.at**