

## Mehrfamilienhaus mit großzügigem Wohnangebot in Unterwagram



**Objektnummer: 960/67717**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	287,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	339,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	170,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

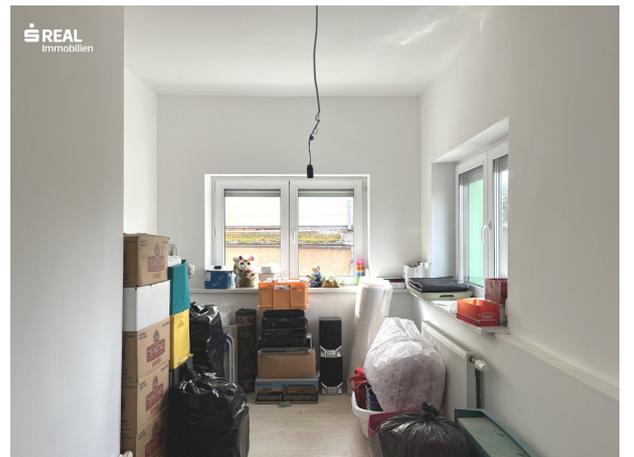
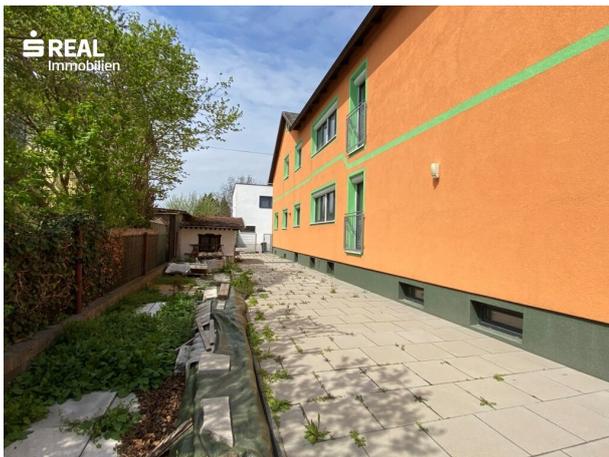
## Ihr Ansprechpartner



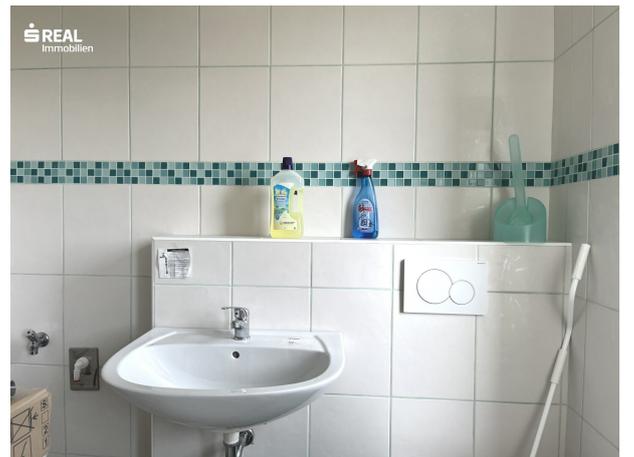
**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

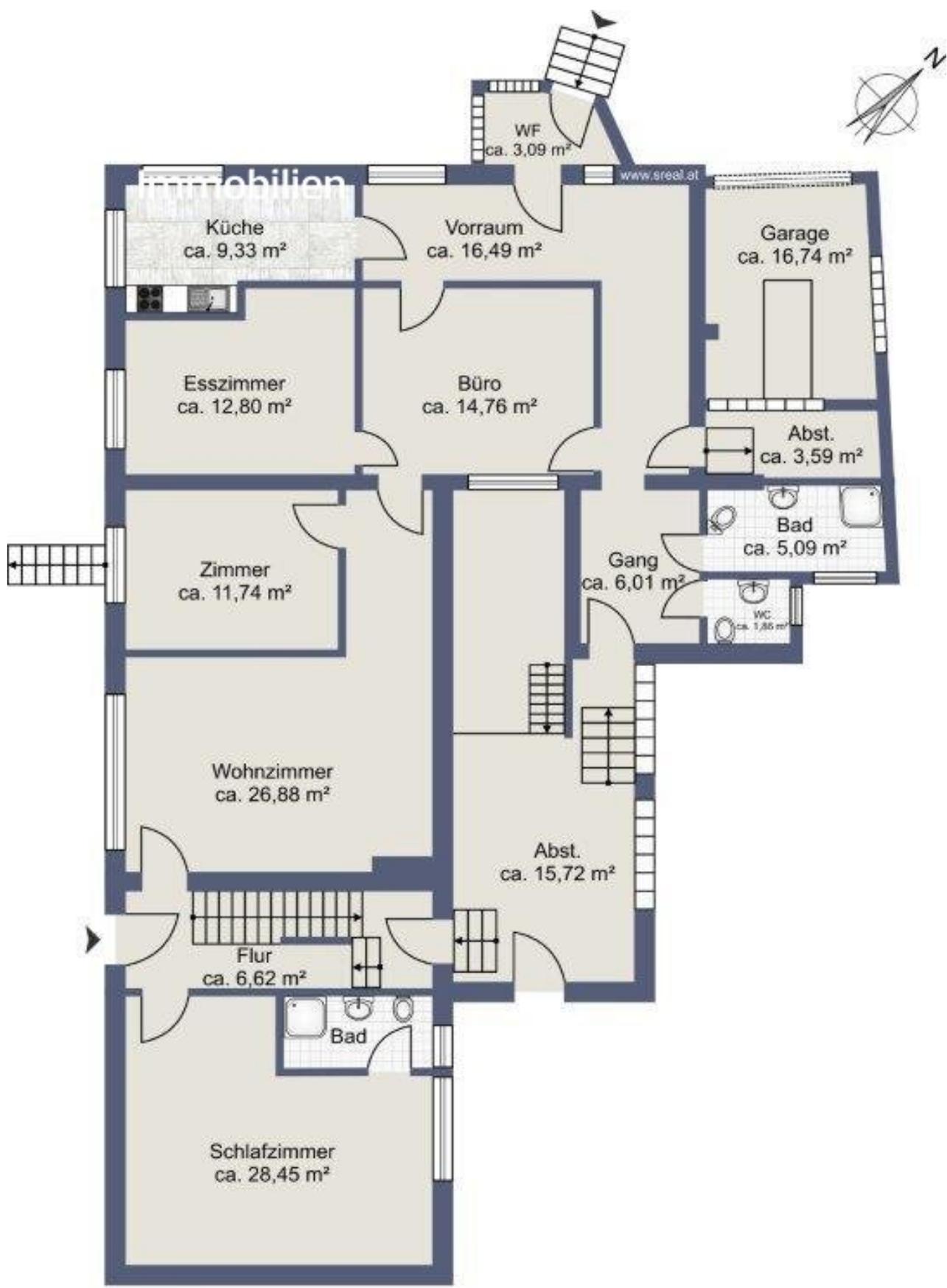
T +43 (0)5 0100 - 26231



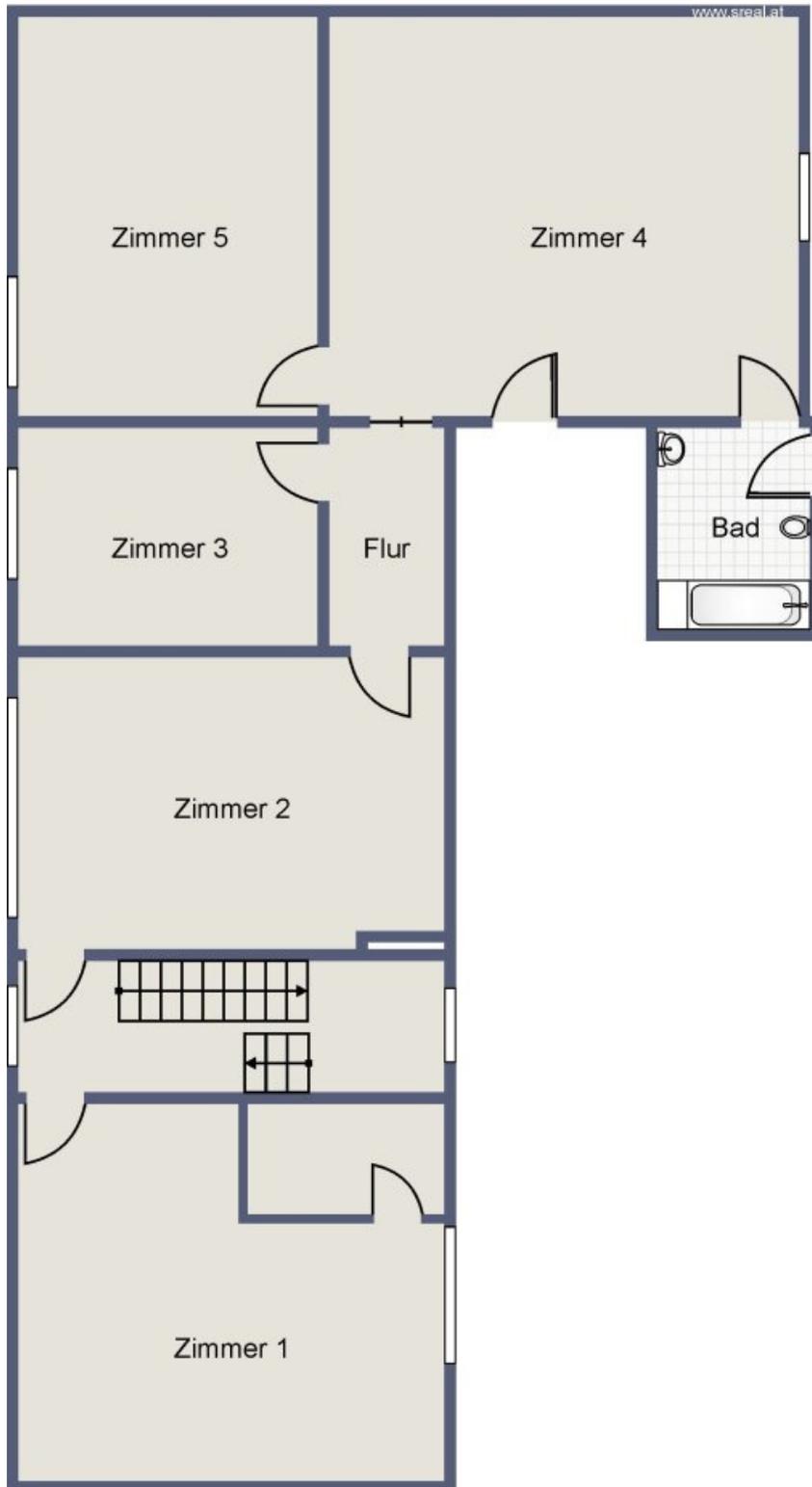
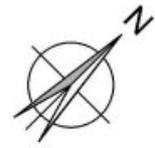








Skizz Erdgeschoss



Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten St. Pöltner Stadtteil Unterwagram und besticht durch seine großzügige Wohnfläche, die Lage und den Garten.

Mit insgesamt 9 Zimmern bietet das Haus im EG und OG mit jeweils ca. 144 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Ihren individuellen Wohnraum, ob als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als WG, hier ist für jeden etwas dabei. Der voll ausgebaute Keller eignet sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum. Hier ist auch der Heiz- und Technikraum untergebracht. Der Garten im hinteren Teil des Hauses bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus Sie schnell und bequem nicht nur ins Stadtzentrum, sondern auch zum EKZ Traisenpark, zum Traisencenter und zum Megaplex gelangen. Darüber hinaus befindet sich die Mittel- und Volksschule Wagram in unmittelbarer Nähe.

Geheizt wird mit Gaszentralheizung. Zum Haus gehört auch eine Garage.

Hier geht's zum 360°  
Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3044351?accessKey=65e2>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap