

## **2 Zimmer-Wohnung mit großem Garten in Spratzern**



**Objektnummer: 960/67988**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,46 €
<b>Heizkosten:</b>	136,03 €
<b>USt.:</b>	39,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten









Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im südlichen Teil St. Pöltns. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Merkur, Media Markt und Billa sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus ist ein Landeskindergarten, die Franz-Jonas Volksschule, BG/BRG St. Pöltn, die New Design University, die WKO und der Wifi in unmittelbarer Nähe. Über die Südauffahrt gelangen Sie auf die A1 Westautobahn.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 154 m<sup>2</sup> große Garten.

Die Zimmer sind alle zentral begehbar. Über das Wohnzimmer gelangen Sie zur großzügigen Terrasse.

Geheizt wird mittels Fernwärme. Zur Wohnung gehören auch ein KFZ-Abstellplatz und ein Kellerabteil.

Im Kaufpreis inbegriffen ist eine Wohnbauförderung von € 5.622,01, die bei Erfüllung der Kriterien übernommen werden kann. Der Barkaufpreis reduziert sich um diesen Betrag. Das Gemeinschaftsdarlehen zur Finanzierung einer Sanierung wird über die Reparaturrücklage abgerechnet.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3050985?accessKey=66f6>

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap