

Wohnen mit Mehrwert – großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Pool inklusive



Objektnummer: 7419/218

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3150 Wilhelmsburg
Baujahr:	1917
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	140,03 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

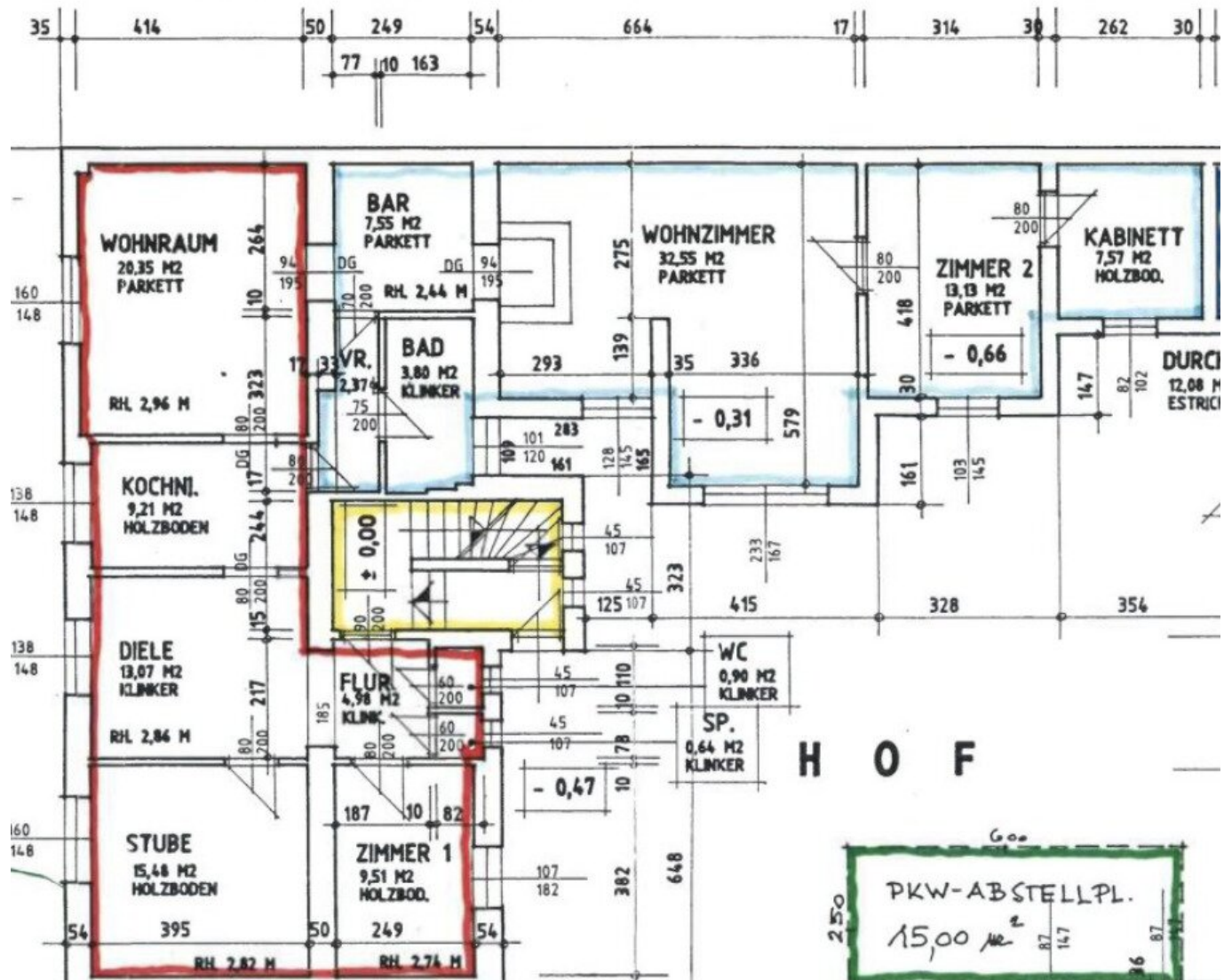








ERDGECHOSS



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Wohnung mit rund **140 m² Nutzfläche** liegt im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses in Wilhelmsburg und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und besondere Extras wie **zwei Kaminöfen, Photovoltaikanlage, Solarium, Sauna** sowie einen **großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Pool**. Eine ideale Kombination für alle, die großzügiges Wohnen in einem familiären Umfeld suchen.

Raumaufteilung – durchdacht & flexibel

Über wenige Stufen gelangt man zur Wohnung, die sich wie folgt gliedert:

- **Großzügiger Eingangsbereich** mit Platz für Garderobe und Empfang
- **Gäste-WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Gästezimmer oder Kinderzimmer (hofseitig)**
- **Zweites Zimmer** (straßenseitig) – ideal als Kinderzimmer oder Büro
- **Weiterer Vorraum** mit Sitzbereich als zentrales Verbindungselement
- **Großzügige Wohnküche** mit:
 - **Kücheninsel**
 - **Hochwertiger Einbauküche (neu 2025)**
 - **Kaminofen** als besonderes Highlight
 - Platz für einen großen Esstisch
- **Bar-/Durchgangszimmer**, das Küche und Wohnzimmer verbindet
- **Modernes Badezimmer (neu 2021)**, barrierefrei mit:
 - Walk-in-Dusche
 - WC und Waschbecken

- Fenster
- **Ruhig gelegenes Wohnzimmer (hofseitig)** mit gemütlicher Fernseh-/Sitzecke und zweitem **Kaminofen**
- **Hofseitiges Schlafzimmer** mit angeschlossenem **Ankleidezimmer / Kabinett**

Ausstattung & Zustand

- Gepflegter Gesamtzustand
- **Zwei Kaminöfen** für besondere Wohnatmosphäre
- **Einbauküche neu 2025**, hochwertige Geräte inklusive
- **Badezimmer neu 2021**, barrierefrei
- **Photovoltaikanlage mit 10,5 kWp** – stromkostenschonend und nachhaltig
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Solarium und Sauna** im Haus zur Mitbenutzung
- **Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Gebäude

Gemeinschaftsanlage – Garten, Pool & Outdoor-Küche

Ein absolutes Highlight dieser Liegenschaft ist der großzügige und liebevoll gepflegte **Gemeinschaftsgarten** mit:

- Überdachter **Outdoor-Küche**
- Sitzbereich für geselliges Beisammensein
- **Poolanlage** für entspannte Sommertage
- Ruhige **Grünflächen** mit Wohlfühlcharakter
- **Gemeinschaftsabstellraum** im Haus

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Wilhelmsburg, nur wenige Gehminuten vom **Bahnhof** entfernt – ideal für Pendler. Die Stadt St. Pölten ist mit dem Zug in rund 10 Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet eine **familienfreundliche Infrastruktur** mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Bank und Gastronomie im nahen Umfeld.

Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung, viel Stauraum, einem durchdachten Grundriss und außergewöhnlichen Gemeinschaftsflächen. Ob als **Familienwohnung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder als **zukunftsicherer Wohnsitz mit nachhaltiger Energieversorgung** – hier finden anspruchsvolle Käufer ein stimmiges Gesamtpaket in ruhiger, gut angebundener Lage.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap