

## **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage – Harland, St. Pölten**



**Objektnummer: 4689**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3104 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	245,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	110,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 289,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sonniger Bungalow in familienfreundlicher und ruhiger Wohnlage von Harland, einem Stadtteil von St. Pölten. Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen, ca. 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>), zwei große Schlafzimmer mit je ca. 17 m<sup>2</sup>, ein Kabinett (ca. 8 m<sup>2</sup>) – ideal als Büro oder Gästezimmer – sowie Küche, Bad und separates WC. Dank der Fenster auf allen Hausseiten ist das Haus ganztägig hell und freundlich.

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 110 m<sup>2</sup>) und bietet damit viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine geräumige Garage mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden.

Auf Wunsch kann das Haus ohne Aufpreis möbliert übernommen werden.

### Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 890 m<sup>2</sup>
- 3,5 Zimmer (2 große Schlafzimmer, 1 Kabinett/Büro)
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Sonnenterrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Voll unterkellert (ca. 110 m<sup>2</sup>)
- Garage (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Baujahr: 1970er
- Mehrfachverglaste Fenster
- Möbliert auf Wunsch – ohne Aufpreis
- Gasheizung (Therme defekt – muss erneuert werden)



## **Hier lebt die Sonne mit:**

Mit Fenstern auf allen Seiten durchflutet Tageslicht das gesamte Haus – von morgens bis abends. Besonders das großzügige Wohnzimmer mit Terrassenzugang wird schnell zum Herzstück des Hauses. Ob entspannte Nachmittage in der Sonne oder lange Sommerabende mit Freunden – hier entstehen Erinnerungen.

## **Ein Haus mit Geschichte – bereit für Neues:**

Das Haus stammt aus den 1970er Jahren und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand – perfekt für alle, die ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen verwirklichen möchten. Die Basis stimmt: stabile Bausubstanz, voll unterkellert, mehrfachverglaste Fenster. Mit etwas Liebe und Handwerksgeschick wird hier ein echtes Schmuckstück daraus.

Ein ideales Objekt für Familien oder Paare, die ein solides Haus mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten in einer begehrten Wohnlage von St. Pölten suchen.

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 379.000,- (VB)**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap