

Erstbezug! Moderne Doppelhaushälften mit großen Terrassen & Top Ausstattung!



KI-generierter Gestaltungsvorschlag (Möblierung nicht enthalten)

Objektnummer: 8164/2610

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,15 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

18.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

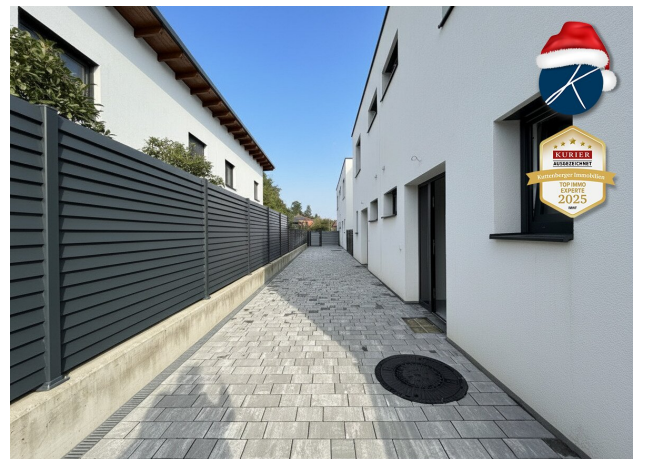


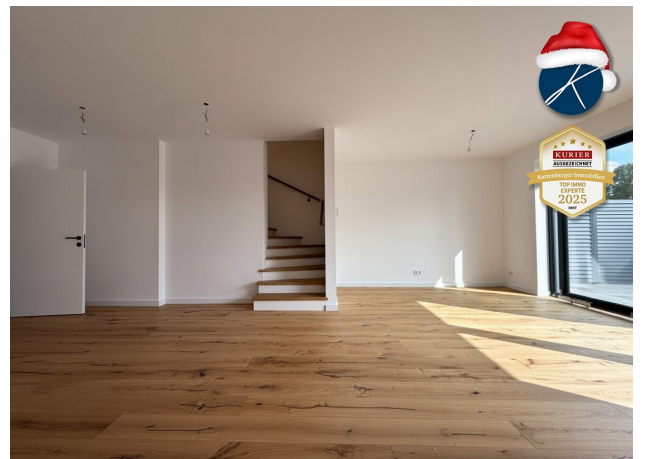
Birgit Krampfl

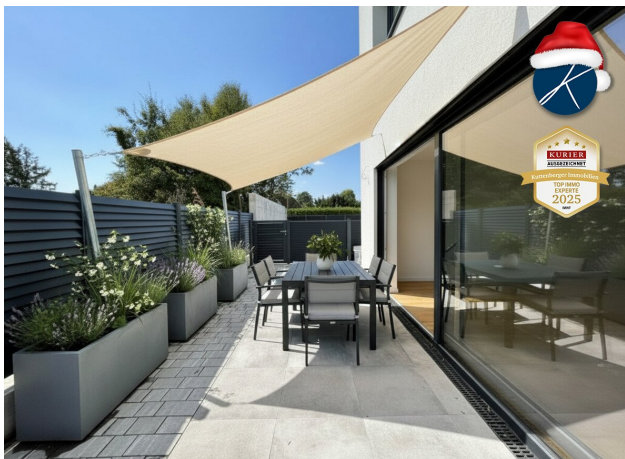
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

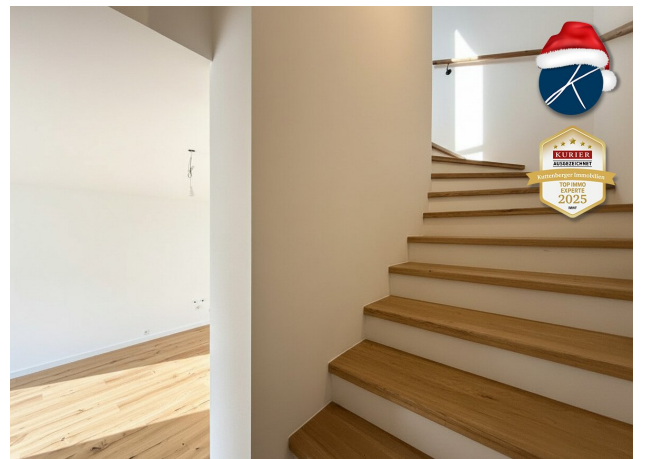
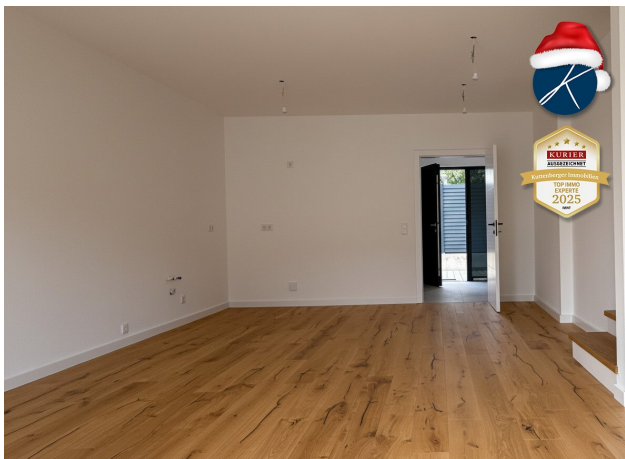
T +43 676 7807464
H +43 676 7807464

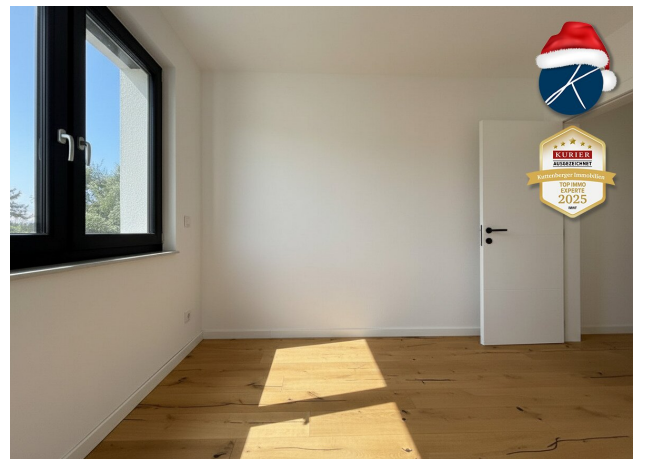
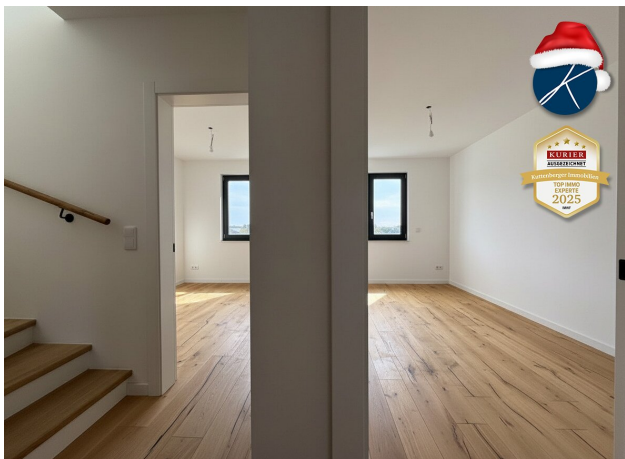


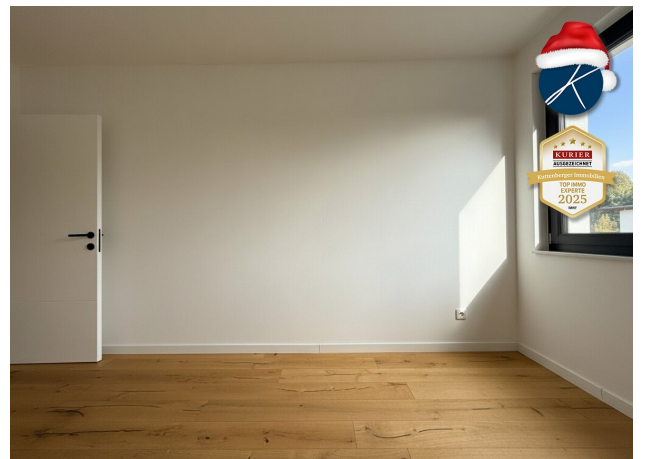
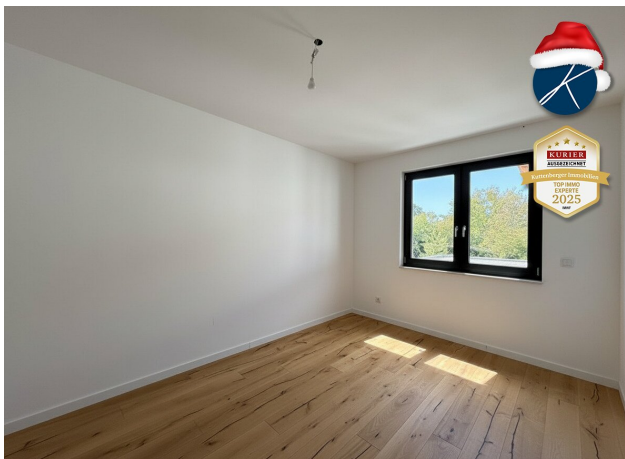


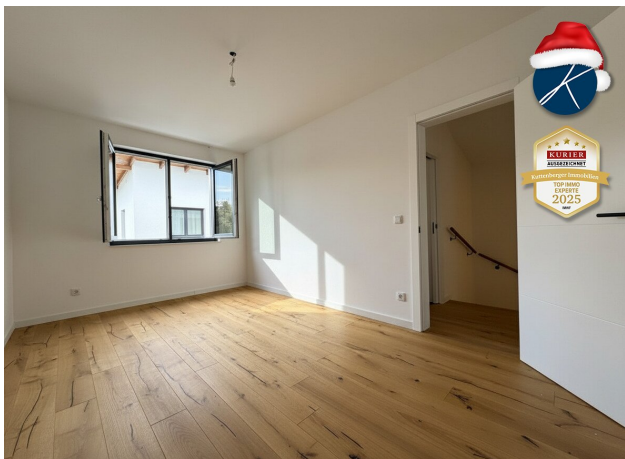


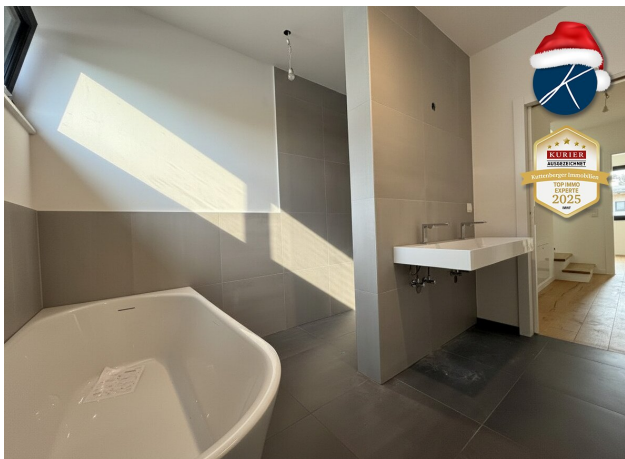
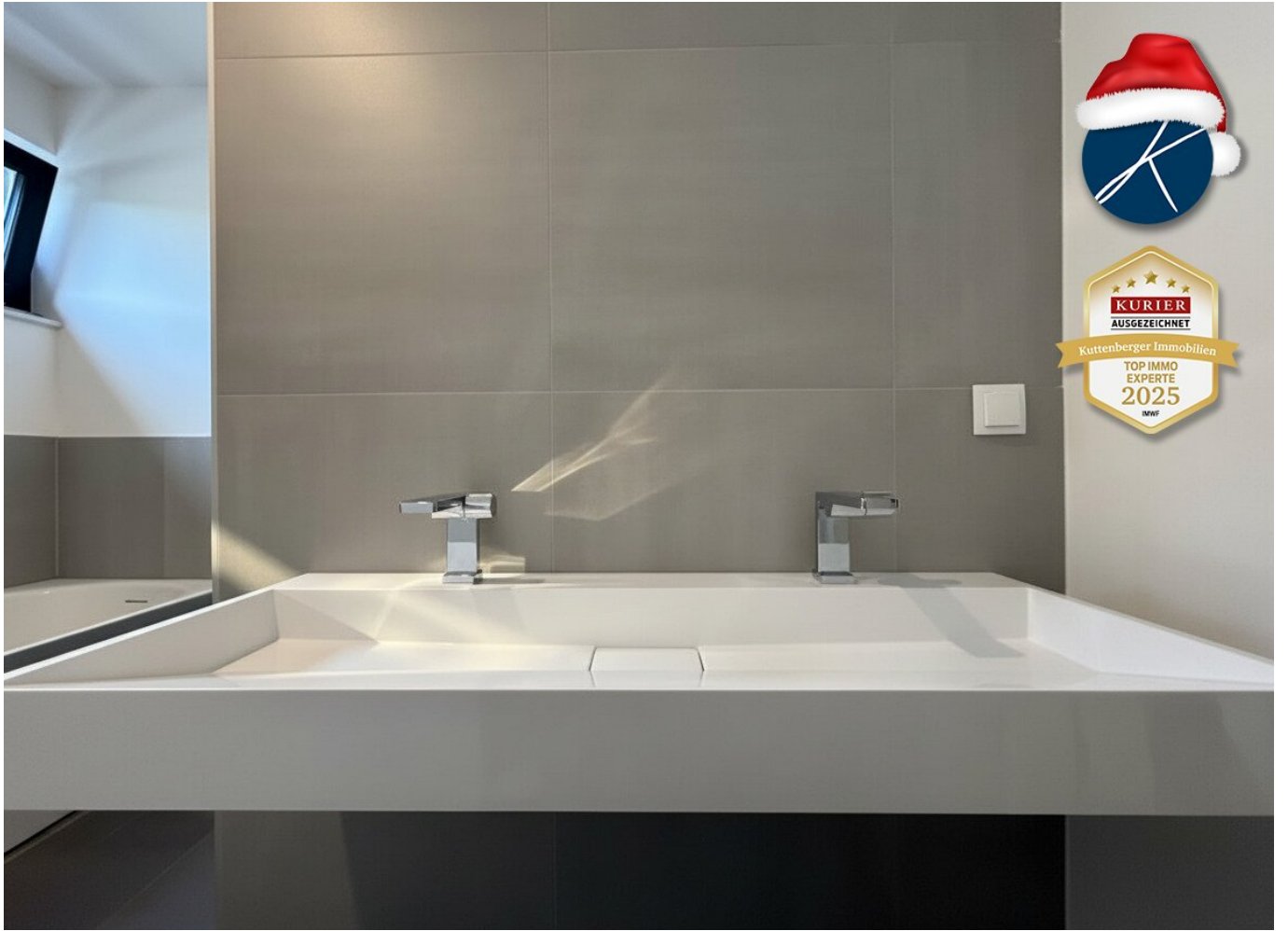


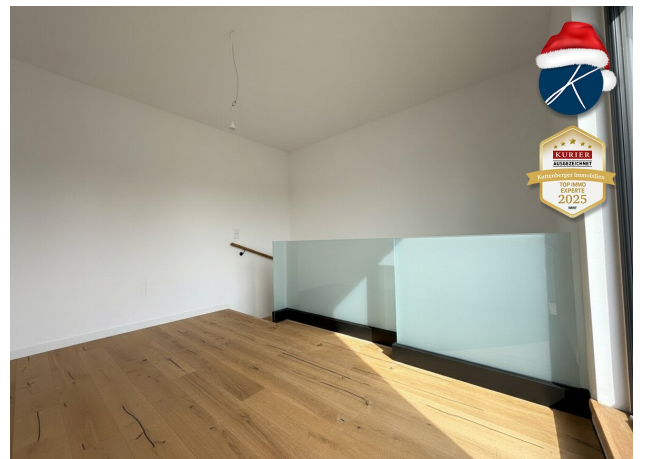
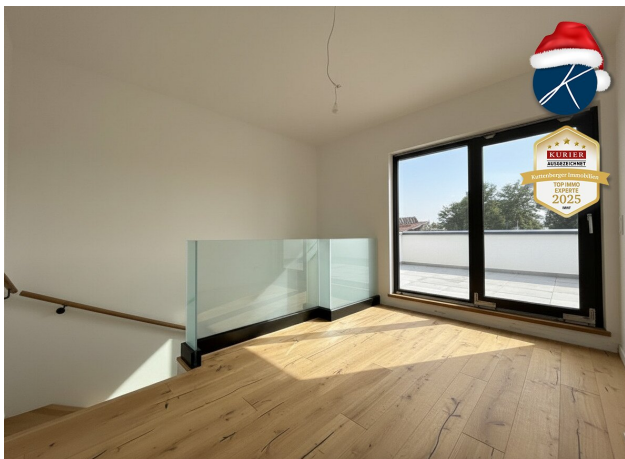


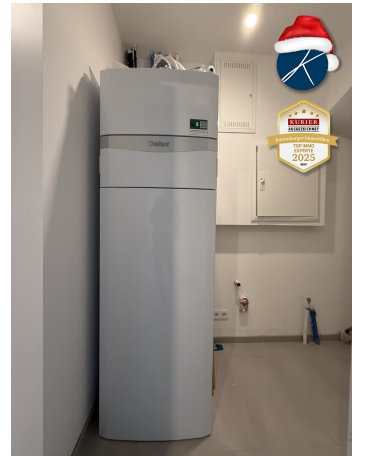




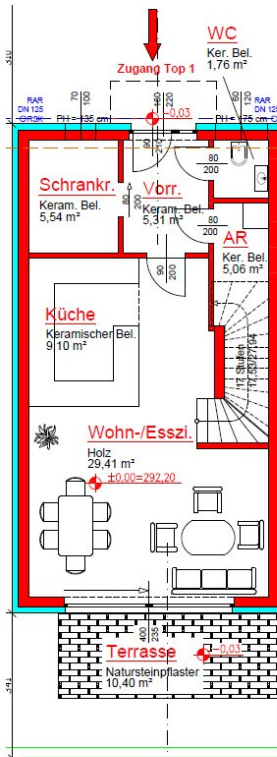




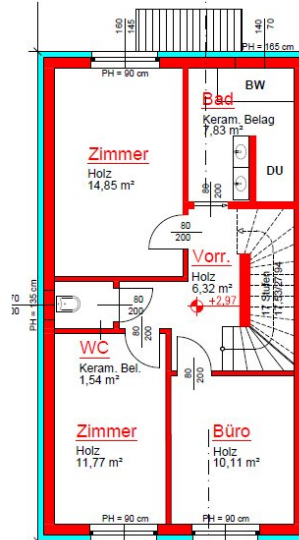




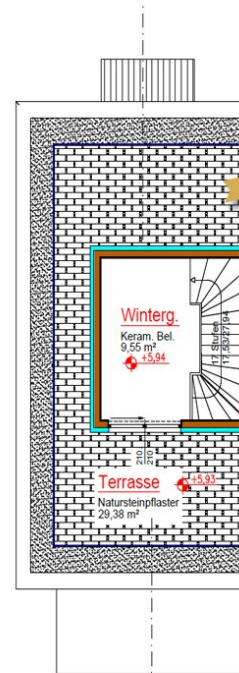
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



2. Obergeschoß



Objektbeschreibung

Erstbezug! Moderne Doppelhaushälfte mit großen Terrassen & Top Ausstattung!

Zum Verkauf gelangen insgesamt vier gleich geschnittene **moderne** Doppelhaushälften in **St. Pölten-Harland** mit hochwertiger **Top-Ausstattung** im Erstbezug und mit folgenden **Eckdaten**:

Auf einer Wohnfläche von **118,15 m²** finden Sie folgende Raumaufteilung vor:

EG: Wohnbereich mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf die **großzügige ca. 60m² große Terrasse (südseitig)** sowie Vorraum, Wirtschaftsraum, Gäste-WC und einen Abstellraum mit Haustechnik

OG: Drei Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit **Wanne** und **Dusche**, separates WC

DG: helles **Atelier** (Wintergarten) mit Ausgang auf die herrliche **Dachterrasse mit knapp 40m²**

Der **Erstbezug** und die **hochwertige Ausstattung** dieser Immobilie garantieren Ihnen ein frisches, neues Zuhause in **hervorragender Qualität**:

- massive **Eichendielenböden** mit **Fußbodenheizung** sorgen für ein angenehmes Raumklima und ein Gefühl von Behaglichkeit
- **große Fenster und Hebe-Schiebetüren** lassen viel Tageslicht herein, sodass Sie jeden Sonnenstrahl genießen können
- außenliegender **Sonnenschutz** in Form von **elektrisch betätigten Raffstores und Außenrollos** sorgen für die nötige Privatsphäre und Sicherheit und halten perfekt die hochsommerliche Hitze ab
- moderne **flächenbündige Innentüren** mit **verdeckten Beschlägen** und **Magnetverschluss** sind von hervorragender Qualität
- das geräumige **Tageslicht-Bad** mit **Badewanne** und **Walk-In Dusche** ist ein perfekter Rückzugsort, um nach einem langen Tag zu entspannen

- die innovative **Luftwärmepumpe** garantiert eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizlösung mit behaglichem Raumklima
- Vorbereitungen für eine **Photovoltaikanlage** wurden bereits getroffen und kann diese vom Erwerber des Hauses jederzeit in **Eigenregie** umgesetzt werden.

Auf dem Vorplatz befindet sich zudem noch ein zugehöriger **KFZ-Stellplatz** für jede Einheit, ein weiterer Stellplatz kann zusätzlich gekauft werden. Ein Carport ist baubewilligt und könnte ggf. durch die Eigentümergemeinschaft auf eigene Kosten errichtet werden.

Die **Lage** dieser Immobilie ist ein weiterer großer Vorteil: St. Pölten bietet eine **hervorragende Verkehrsanbindung**, sodass Sie bequem mit den **Stadtbus-Linien 2 & 8** in kurzen Intervallen in die **Innenstadt** gelangen können, und mit dem **Auto** kommen Sie innerhalb weniger Minuten auf die **Westautobahn A1**.

Erleben Sie das harmonische Zusammenspiel von **modernem Wohnkomfort** und **idyllischer Lage** in St. Pölten. Diese gemütliche **Doppelhaushälfte** ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein **Zuhause**, das Ihnen **Lebensqualität** und Glücksmomente verspricht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und machen Sie den ersten Schritt in ein neues Kapitel Ihres Lebens!

Die Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft ist an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Georg Thum, 3100 St. Pölten gebunden.

Hinweis: Die beiliegenden Bilder sind teilweise **KI generiert** und dienen als **Gestaltungsvorschläge**. Die Häuser werden gänzlich **unmöbliert** verkauft!

* * * * *

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)

- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wiev**iel ist meine **Immobilie wert**? [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

* * * * *

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <6.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap