

## Tolle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in begehrter Lage von St. Pölten



Terrasse

**Objektnummer: 960/74602**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

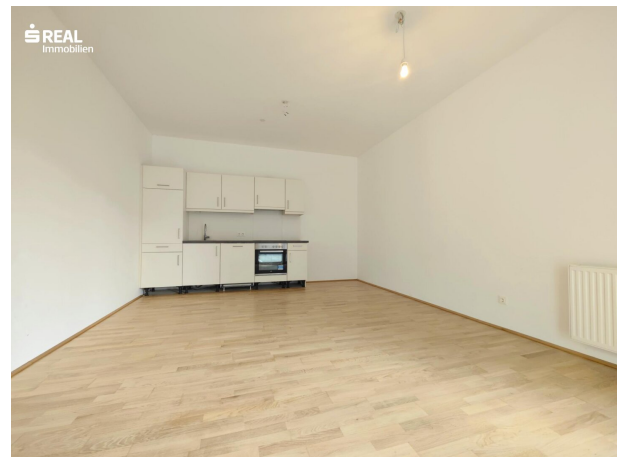
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	970,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	686,43 €
<b>Kaltmiete</b>	881,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,50 €
<b>USt.:</b>	88,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

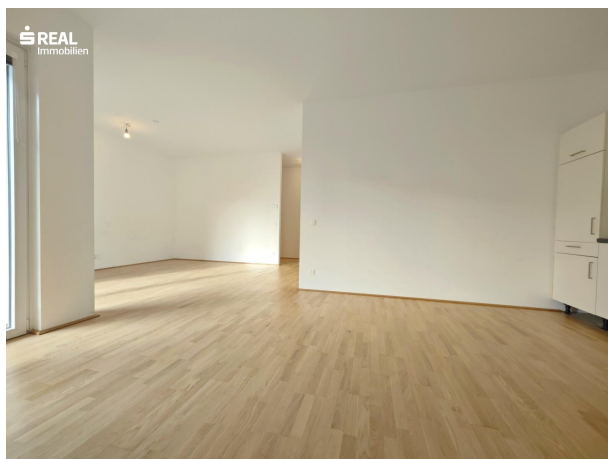
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

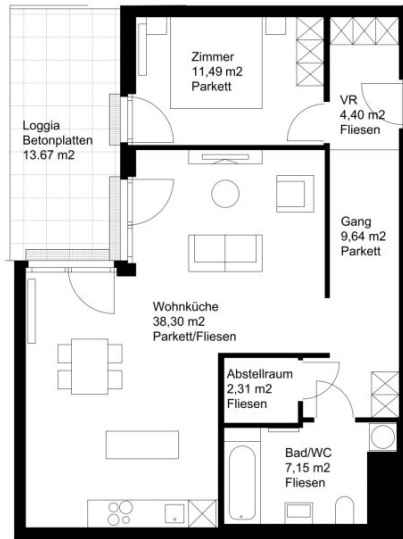


**Cayan Acar**









Grundlage: Polierplanung schneider+schumacher architekten

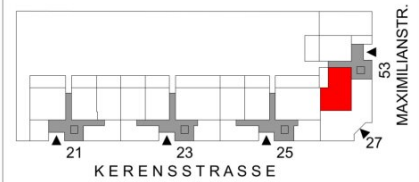


**WOHNHAUSANLAGE**  
KERENSSTRASSE 21-27  
+ MAXIMILIANSTR. 53  
3100 ST. PÖLTEN

## TYP E5

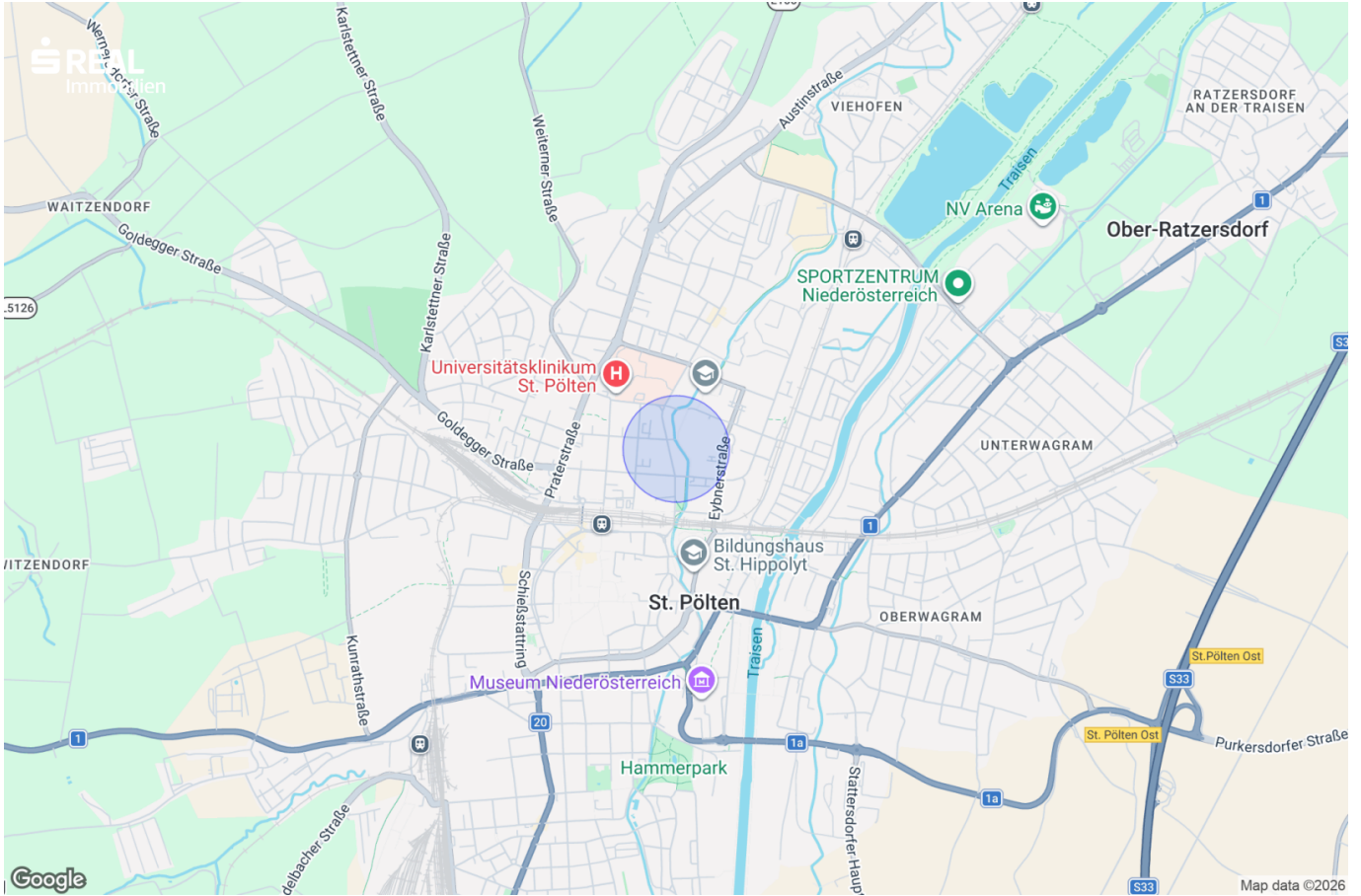
MAXIMILIANSTRASSE 53:

EG: Top 1



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Raumgrößen sind Circa - Angaben und können bei identen Wohnungstypen geringfügig abweichen. Maßgeblich ist in jedem Fall die Flächenangabe laut Naturvermessung.

Datum: 20.09.2018



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung mit großzügiger Terrasse bietet Ihnen auf einer reinen Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrasse) ein modernes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und hoher Wohnqualität.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine optimale Aufteilung auf drei Zimmer und ein besonders angenehmes Raumgefühl:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Direkter Zugang zur Terrasse von beiden Zimmern
- Ein ruhiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- Ein praktischer Abstellraum

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

### Licht & Atmosphäre

Zahlreiche, teilweise bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die hofseitig ausgerichteten Räume vermitteln ein Gefühl von Ruhe und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

### Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung rundet das Gesamtbild ab:

- Edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Vollständig eingerichtete Küche
- Lift im Haus

- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Hier verbinden sich Komfort, Qualität und zeitgemäßes Design.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147113?accessKey=6915>

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

## Lage & Infrastruktur

Die Lage dieser Wohnung zählt zu den gefragtesten Wohngegenden St. Pölten:

- Zentrumsnahe Lage
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentrum Traisenpark schnell erreichbar
- Universitätsklinikum in direkter Umgebung

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht das Objekt besonders attraktiv.

## Fazit

Eine Wohnung, die durch Qualität, Lage und Wohnkomfort überzeugt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in St. Pölten.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.