

Tolle Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen



Terrasse

Objektnummer: 960/74616
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,39 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	895,51 €
Kaltmiete (netto)	662,09 €
Kaltmiete	814,10 €
Betriebskosten:	152,01 €
USt.:	81,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

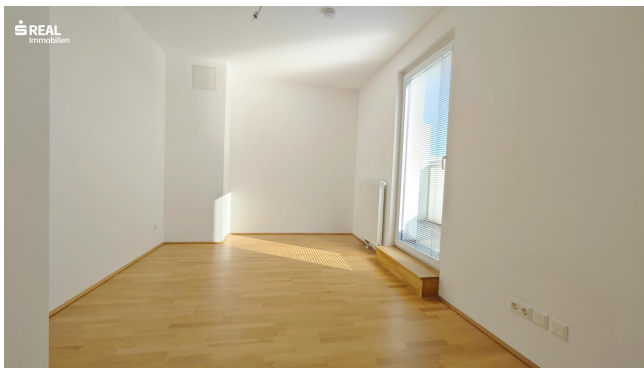
Ihr Ansprechpartner



Cayan Acar

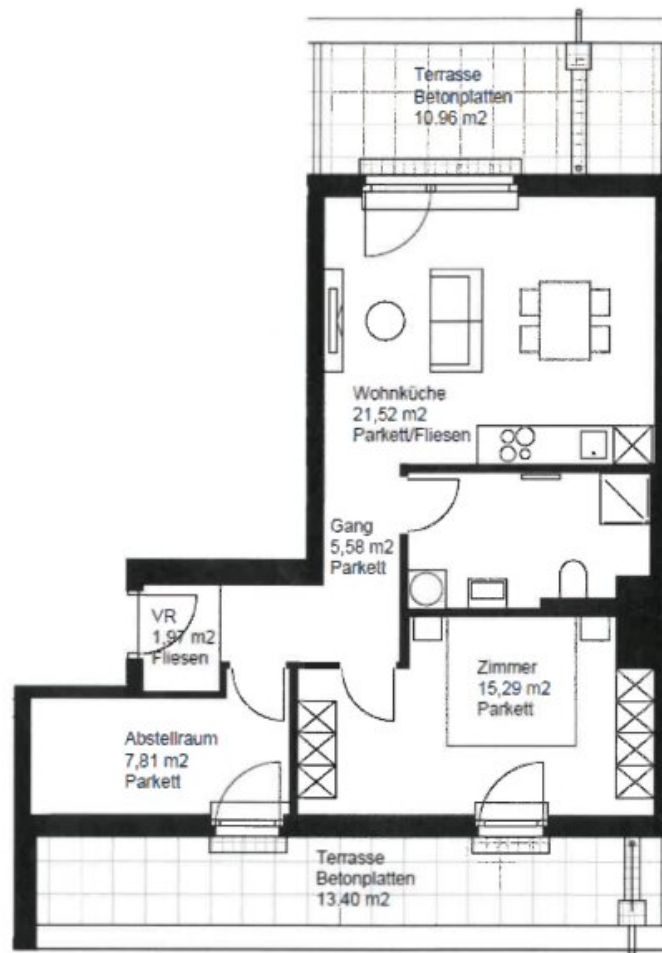
s REAL - St. Pölten







./Beilage 1



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Lage von St. Pölten – nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt. Das im Jahr 2018 errichtete Gebäude entspricht sämtlichen Ansprüchen eines hochwertigen Neubaus und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Wohnfläche & Raumkonzept

Die stilvolle Wohnung verfügt über eine reine Wohnfläche **von ca. 52 m²** zuzüglich zwei Terrassen. Ein durchdacht geplanter Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Raumaufteilung:

- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- ein Kabinett, als Büro oder Abstellraum nutzbar
- Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen

Die zwei Terrassen bieten einen geschützten Rückzugsort und lädt zum Entspannen ein.

Ausstattung

Die hochwertige Ausführung unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung:

- Edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- Stilvoll ausgestattetes Badezimmer
- Vollständig eingerichtete Küche
- Lift im Haus
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Hier verbinden sich Qualität, Komfort und modernes Design zu einem harmonischen

Gesamtbild.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147107?accessKey=6985>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von St. Pölten und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur:

- Zentrumsnahe Lage
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Das Einkaufszentrum Traisenpark ist rasch erreichbar
- Das Universitätsklinikum St. Pölten befindet sich in direkter Umgebung

Die Kombination aus urbaner Lebensqualität und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Fazit

Eine Wohnung, die durch Lage, Qualität und Wohnkomfort überzeugt – ideal für alle, die modernes Wohnen in bester Umgebung schätzen. 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 <500m



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.