

**Für Anleger: Exklusive 4-Zimmer Gartenwohnung mit  
ca.100m<sup>2</sup> Außenbereich**



f51379ff-30d5-4c6a-bef4-d58955f43d49

**Objektnummer: 1939/163636**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	90,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	74,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	338.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.936,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

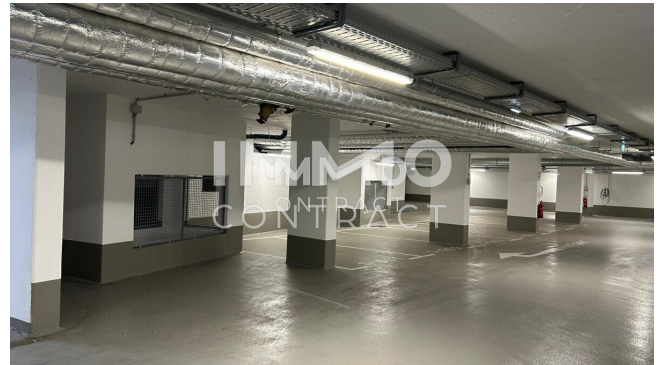


**Reinhard Birgsteiner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 12/1  
3100 St. Pölten

H +43 6641067954











# STEIN GÖTTER HOF

LEBENSQUALITÄT FINDET STADT

DR. WILHELM  
STEINGÖTTER-STRASSE  
3107 ST. PÖLTEN

STIEGE 4 / EG / TOP 409

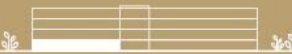
Wohnfläche 90,75 m<sup>2</sup>  
Loggia 24,37 m<sup>2</sup> Garten 74,37 m<sup>2</sup>

01 Wohnküche	26,48 m <sup>2</sup>	07 Vorraum	8,78 m <sup>2</sup>
02 Zimmer 1	11,00 m <sup>2</sup>	08 Gang	6,54 m <sup>2</sup>
03 Zimmer 2	13,65 m <sup>2</sup>	09 AR	1,20 m <sup>2</sup>
04 Zimmer 3	11,82 m <sup>2</sup>	10 Loggia	24,37 m <sup>2</sup>
05 Bad	6,15 m <sup>2</sup>	11 Garten	74,37 m <sup>2</sup>
06 Dusche/WC	5,13 m <sup>2</sup>		

VIEHOFER STRASSE



DOKTOR-WILHELM-STEINGÖTTER-STRASSE



IMMO  
CONTRACT



## ERDGESCHOSS

0 1 2 3m

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse. Naturmaße können abweichen. Planliche und bauliche Änderungen vorbehalten. Stand: 19.10.2022

FPH - Fensterparapethöhe RH - Raumhöhe  
 - Fußbodenheizungsverteiler - Medienverteiler - Lü-Fassadenlüfter

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS

## Objektbeschreibung

FreiraumQuartier St. Pölten

Stadtleben trifft auf Naherholungsraum

Im St. Pöltner Stadtteil Viehofen, unweit des Naherholungsgebietes der Viehofner Seen und des Ratzersdorfer Sees befindet sich diese neu erbaute und bereits vollständig bezugsfertige Wohnhausanlage.

Insgesamt sind freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 45m<sup>2</sup> und 90m<sup>2</sup> verfügbar.

Alle 2- bis 4-Zimmer Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Balkone, Loggien, Eigengärten und Terrassen und bieten Wohnen für jegliche Bedürfnisse.

Jede Wohnung hat einen Tiefgaragenplatz zugeordnet, ein Platz kostet EUR 16.500,--

Als zusätzliche Extras stehen Ihnen

- Paketstation
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Fahrradabstellräume
- Waschküche
- Energieversorgung durch CO<sub>2</sub>-freie Wärme- und Kälteversorgung mit Erdwärmesonden dank Photovoltaikanlage am Dach

zur Verfügung.

**SÄMTLICHE WOHNUNGEN SIND AUCH ÄUSSERST ATTRAKTIV FÜR ANLEGER!!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap