

Top-Innenstadtlage mit Ruhefaktor – 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von St Pölten



Objektnummer: 5144

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	202,08 €
USt.:	20,21 €

Ihr Ansprechpartner



Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems

T +43 670 6500828
H +43 670 6500828

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung in der **Fuhrmannsgasse** verbindet die Vorteile einer **zentralen Innenstadtlage** mit einer **angenehmen Wohnruhe durch Innenhofausrichtung**.

Die Wohnung befindet sich im **zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift)** und überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung sowie einen bereits modernisierten Zustand**. Vor einiger Zeit wurden unter anderem **neue Böden verlegt und moderne Fenster eingebaut**, wodurch ein zeitgemäßes Wohngefühl geschaffen wurde.

Die **klare und gut nutzbare Raumstruktur** macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit großen Fenstern zum ruhigen Innenhof
- Schlafzimmer ebenfalls hofseitig gelegen
- **separate Küche** mit zusätzlichem Stauraum
- Badezimmer mit **begehbbarer Dusche**
- **separates WC**
- praktischer **Abstellraum**

Durch die **großen Fensterflächen zum Innenhof** genießen sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer eine angenehme Helligkeit und gleichzeitig Ruhe – ein echter Vorteil in zentraler Stadtlage.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über **Fernwärme**, während das Warmwasser über einen **E-Boiler** erzeugt wird.

Lage

Die **Fuhrmannsgasse zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der St. Pöltner Innenstadt**. Von hier aus erreichen Sie die **Fußgängerzone mit ihren Cafés, Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen in wenigen Gehminuten**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und

Kulturangebote befinden sich praktisch **direkt vor der Haustür**.

Die Kombination aus **zentraler Lage, guter Infrastruktur und ruhiger Wohnsituation** macht diese Wohnung zu einer **besonders attraktiven Immobilie im Herzen der Landeshauptstadt**.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Wohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kaufpreis: € 139.000,--

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (Nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Terminvereinbarung, gegebenenfalls auch an den Wochenenden, möglich.

Dennis Wabnitz, MSc

Mobil.: +43 670 6500828

Website: www.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.

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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap