

Kompakte Anlage-Wohnung mit Loggia in attraktiver Lage von St. Pölten



Objektnummer: 5145

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1979
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,73 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	98.000,00 €
Betriebskosten:	120,18 €
Heizkosten:	115,78 €
USt.:	35,00 €

Ihr Ansprechpartner



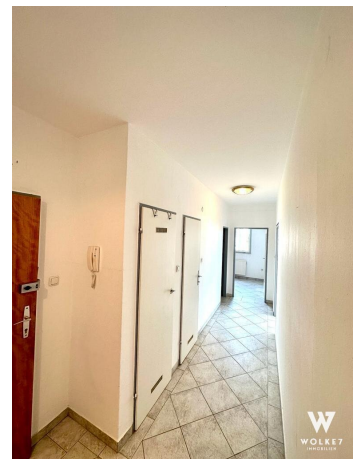
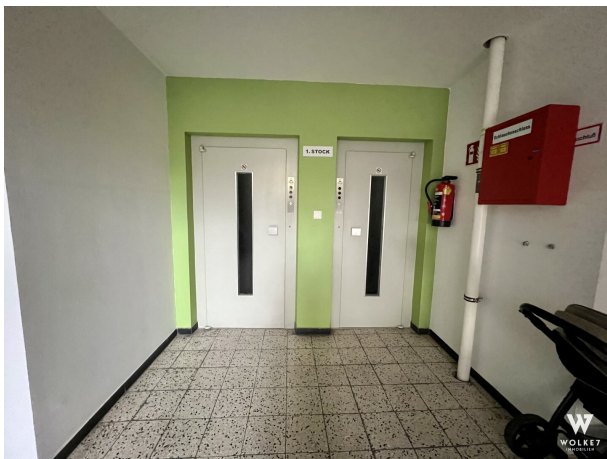
Dennis Wabnitz

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **praktisch geschnittene Anlage-Wohnung mit ca. 44,73 m² Wohnfläche** im Süden von **St. Pölten**. Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Loggia**, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung ist noch bis Juli 2026 vermietet.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock einer kürzlich energetisch sanierten Wohnhausanlage** und eignet sich sowohl für **Eigennutzer als auch als attraktive Anlagewohnung**.

Ein besonderes Highlight ist das **große, helle Wohn- und Schlafzimmer**, das dank seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und Nutzung bietet.

Die **vorhandene Küche präsentiert sich modern und in sehr gepflegtem Zustand** und ist funktional gestaltet.

Lage

Die Wohnung liegt in einer **gut angebundenen Wohnlage im Süden von St. Pölten**. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine **sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs**.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich zudem die **Traisen**, die als beliebtes Naherholungsgebiet zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten einlädt.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage sehr attraktiv: Die **Westautobahn (A1)** ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung **Richtung Wien oder Oberösterreich**.

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

Kaufpreis

€ 98.000,--

Provision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

(nur im Erfolgsfall)

Besichtigungen sind **nach Terminvereinbarung jederzeit möglich**, gegebenenfalls auch am Wochenende.

Kontakt

Dennis Wabnitz, MSc

Mobil: +43 670 6500828

Website: www.w7.immo

English

We would be honored to show you the apartment personally and assist you in finding your new home or investment property.

For further details such as **floor plan, additional photos or the full exposé**, please send us an inquiry including your contact details.

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap