

**SONNIG - HELL - ZUKUNFTSSICHER! WOHNEN MIT  
ECHTEM WERTBESTAND!**



**Objektnummer: 1757/482**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,22 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	33,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch













Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.







Immobilien Sablatnig



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spratzern**, einem der gefragten Stadtteile von St. Pölten! Diese helle und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und eine ausgezeichnete Lage mit perfekter Infrastruktur.

### Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1993, **Thermische Sanierung: 2026!**
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, zusätzlicher Heizofen
- Energie: Solarenergie nach der Tg1
- Böden: Fliesen & Parkett
- Küche: Einbauküche
- Badezimmer: Badewanne
- Außenbereich: Südbalkon
- Sonnenschutz: außenliegend, Rollläden
- Stockwerk: mit Personenaufzug erreichbar

- Garage optional erwerbbar Preis: EUR 15.000€

Auf rund **85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung drei Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1993 in Ziegelmassivbauweise und bietet eine solide Basis für langfristiges Wohnen oder eine sichere Investition. Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig äußerst praktischer Lage im beliebten Stadtteil Spratzern.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum VAZ St. Pölten, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Das Gebäude wird im Jahr 2026 umfassend thermisch saniert. In diesem Zuge wird auch eine moderne Photovoltaikanlage installiert, wodurch langfristig niedrigere Energiekosten sowie ein nachhaltiger und zukunftssicherer Wohnstandard gewährleistet werden.

Hier wohnen Sie ruhig, profitieren aber gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: Daniel Robin Schmidt [+436765553920](tel:+436765553920) oder [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap