

**3-Zimmer-Wohnung unter 300.000 € – Terrasse, Stellplatz
& ruhige Lage in St. Pölten**



Objektnummer: 4806

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	92,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	297.600,00 €
Betriebskosten:	531,61 €
Provisionsangabe:	

10.713,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Janiel Kovatsch

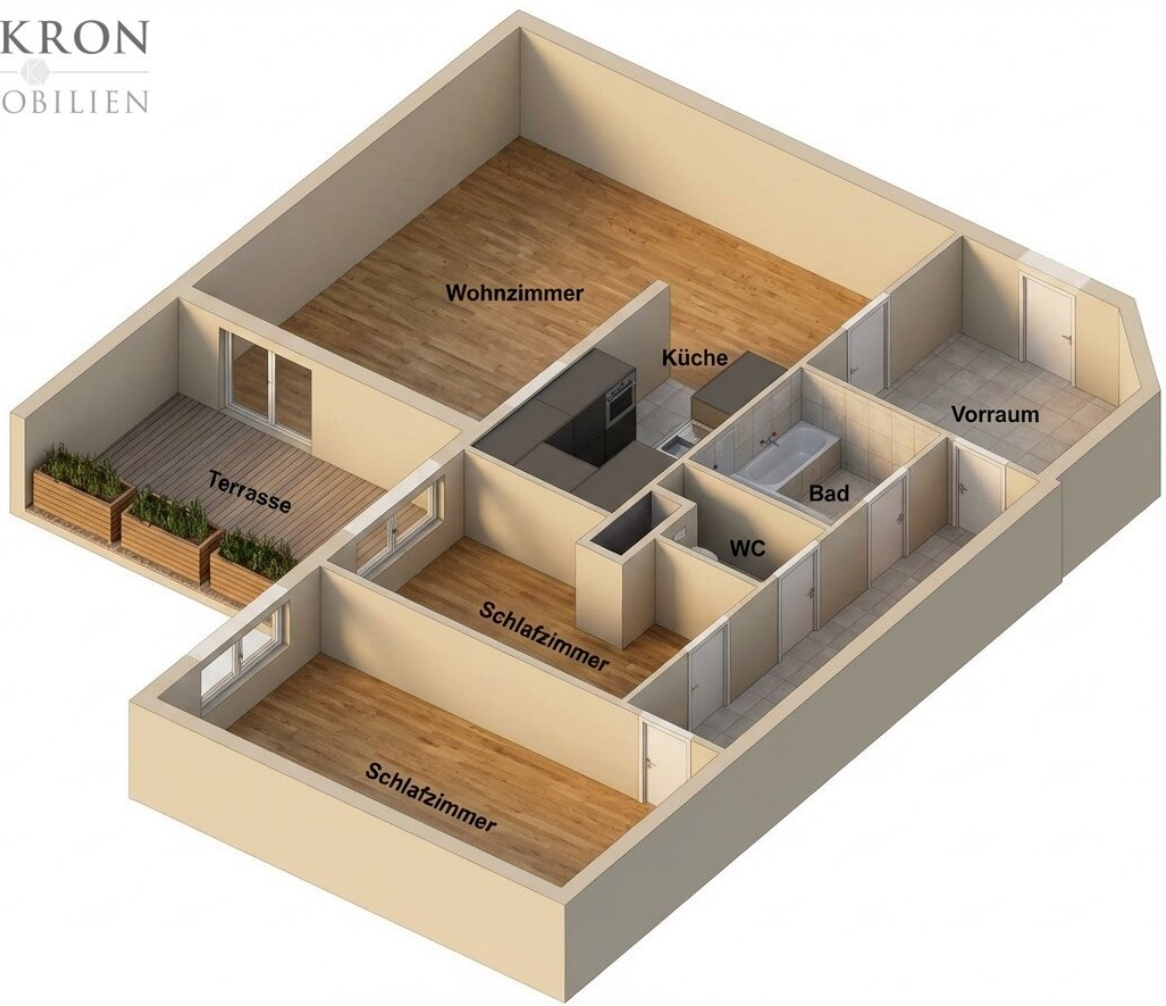
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 650 5512 592

KOKRON
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Ruhig wohnen. Sofort einziehen. Fairer Preis.

Diese Eigentumswohnung bietet genau das, was aktuell viele Käufer suchen –

solide Substanz, klare Raumaufteilung und ein Preis unter der 300.000 € Grenze.

In der Franz-Binder-Straße in St. Pölten gelegen, verbindet diese Wohnung ruhiges Wohnen mit sehr guter Anbindung und einer funktionalen Wohnstruktur.

Eine ehrliche Immobilie ohne versteckte Überraschungen – ideal für Eigennutzer.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- ca. **90 m² Nutzfläche**
- **3 Zimmer** (ideal für Paare oder kleine Familien)
- **Terrasse** südöstlich ausgerichtet
- **Stellplatz** zugeordnet
- **Kellerabteil** vor der Tür
- **Lift** im Gebäude, Wohnung bequem ohne Stufen erreichbar
- solide Massivbauweise (Baujahr ca. 1980)
- gepflegte Wohnhausanlage

Wohnen mit Struktur und Potenzial

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und überzeugt durch eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche komplett ausgestattet
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer (Badewanne und Dusche)
- separates WC

Die Räume sind klar strukturiert und bieten ausreichend Platz für einen geordneten Alltag.

Zustand – ehrlich und realistisch

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

- Küche und Sanitärräume sind funktional
- Gebäude und Allgemeinbereiche sind ordentlich erhalten
- Baujahrtypische Merkmale sind vorhanden

Wichtig: Es handelt sich nicht um einen Neubau, sondern um eine solide Bestandswohnung mit fairer Preisgestaltung.

Lage – ruhig und gut angebunden

St. Pölten – Franz-Binder-Straße

- ruhige Wohnlage
- Bahnhof in kurzer Distanz (ideal für Pendler)
- schnelle Verbindung Richtung Wien
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Schulen und Infrastruktur gut erreichbar

Hier wohnen Sie ruhig – und erreichen trotzdem alles schnell.

Eine ruhige, gut geschnittene Wohnung mit Terrasse und Stellplatz – **ehrlich bepreist und sofort nutzbar.**

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap