

**4 Zimmer | 76,72 m² WNFL inkl. Loggia, Kellerabteil &
Autoabstellplatz | 5. OG mit Lift | ideale Lage nahe EKZ
Traisenpark**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5877

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

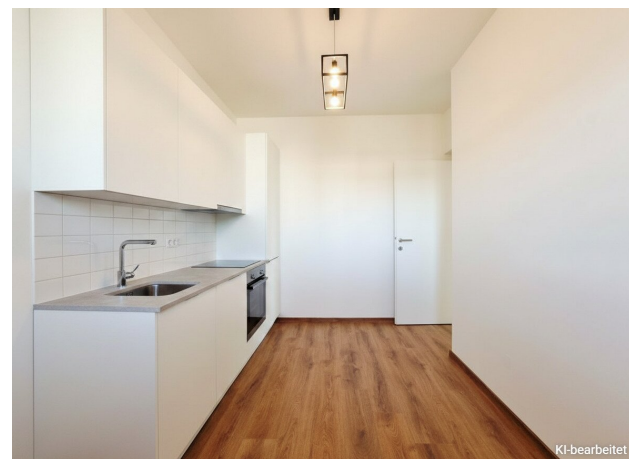
Adresse	Heimito von Doderer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,42 m ²
Nutzfläche:	80,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	189.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.369,90 €
Betriebskosten:	218,63 €
Heizkosten:	93,38 €
USt.:	37,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

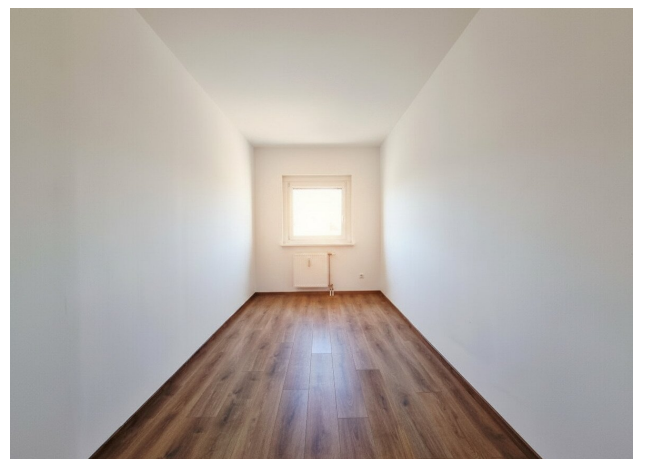
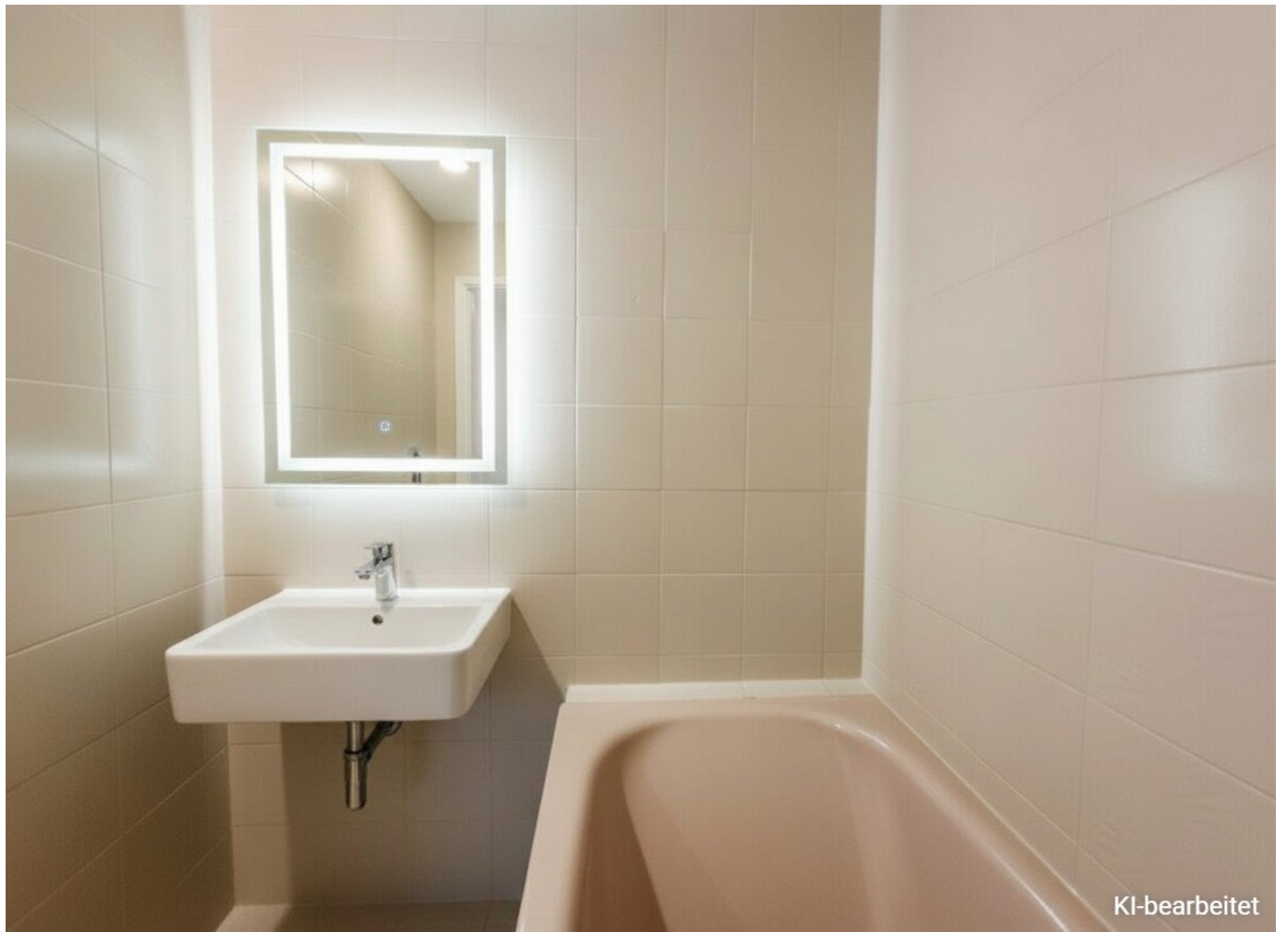


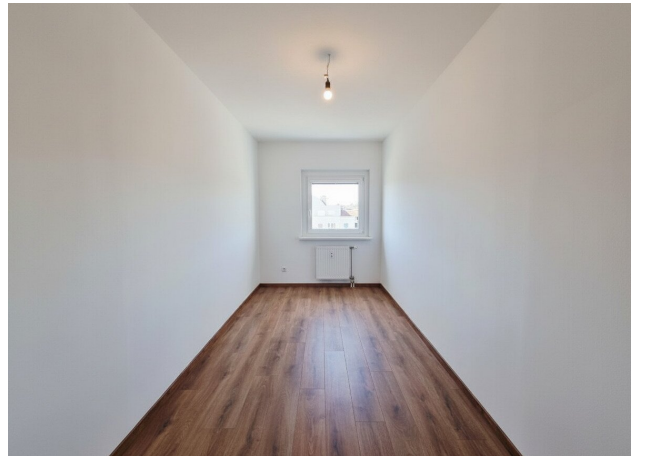
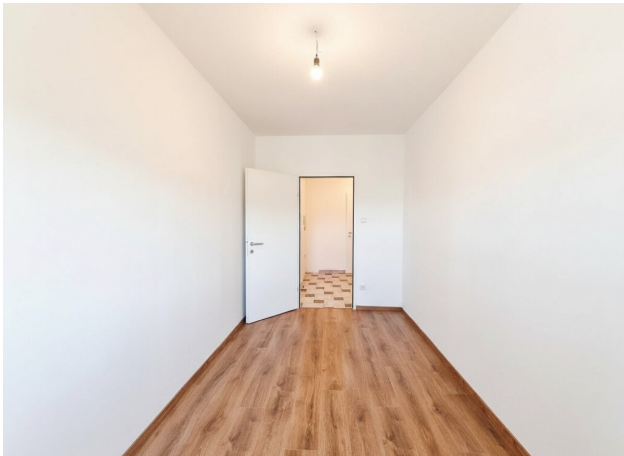
Richard Abdel-Asis



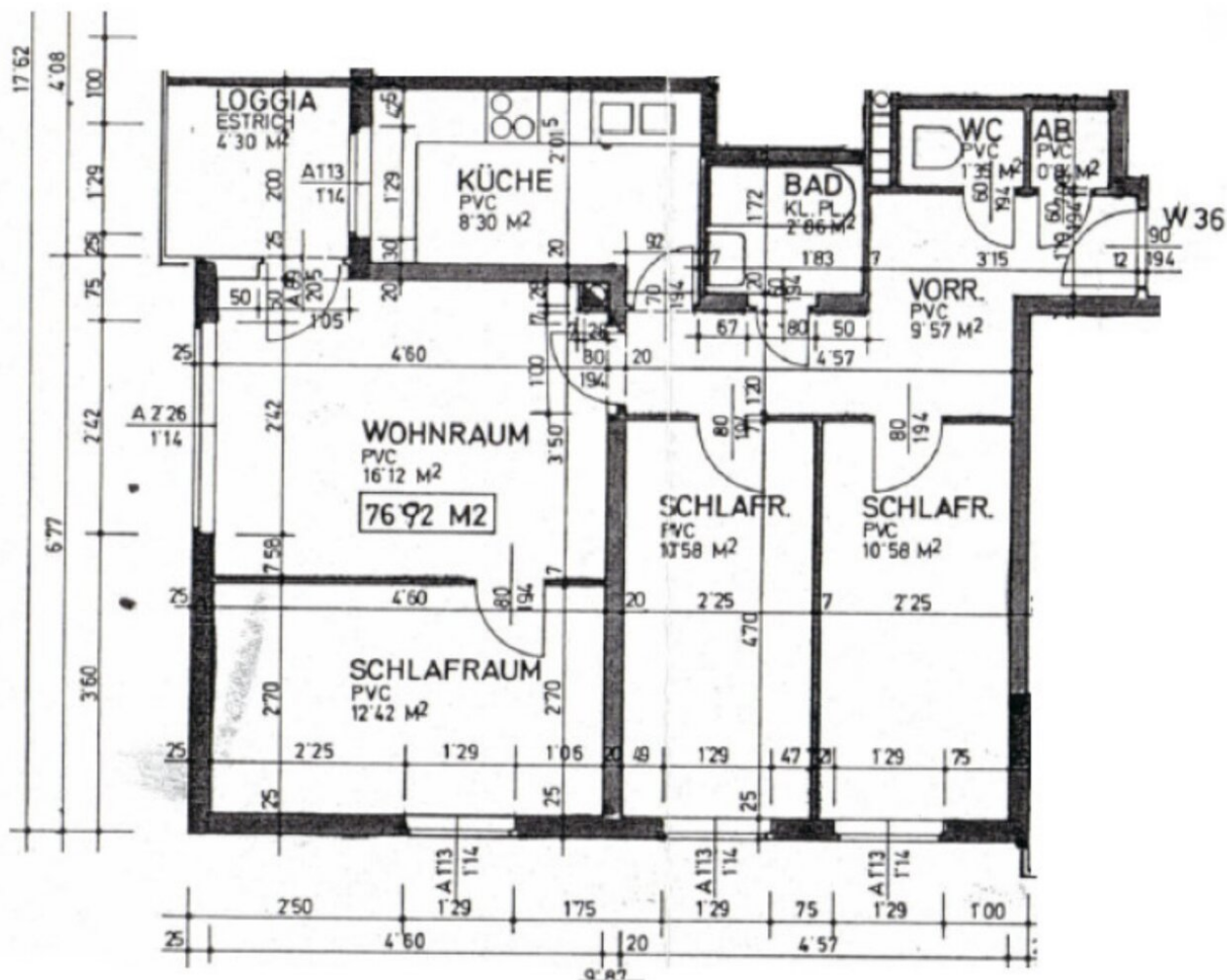












Objektbeschreibung

Objektlage: Die Wohnung in der Heimito von Doderer-Straße überzeugt durch ihre hervorragende Lage im Norden St. Pölten, nur wenige Gehminuten vom EKZ Traisenpark und Fachmarktzentrum entfernt. Bildungseinrichtungen, Bus- und Bahnverbindungen sowie das Universitätsklinikum sind schnell erreichbar. Für Naherholung sorgen das **Traisenufer** und die **Viehofner Seen** in unmittelbarer Umgebung. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung, nur 27 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof, bietet die Lage hohen Wohnkomfort für Eigennutzer und starke Perspektiven für Anleger

Fläche: ca. 76,72 m² Wohnnutzfläche inkl. 4,30 m² Loggia + ca. 3,41 m² Kellerabteil + Autoabstellplatz

Ausstattungsdetails: Vorraum • Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss • WC • Praktischer Abstellraum • Separate Tageslichtküche • Geräumiges Wohnzimmer mit Loggia Zugang • Drei getrennt begehbare Schlafzimmer

Zimmeranzahl: 4

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1978

Geschoss / Aufzug: 5 / Aufzug vorhanden

Betriebskosten, Abstellplatz, Instandhaltung, USt.: ca. € 306,10

Fernwärme Heizung, Warmwasser, USt.: ca. € 108,63

Kaufpreis: € 189.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Eine gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung, solider Ausstattung und ausgezeichnete Infrastruktur, ideal für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe schätzen, und Kapitalanleger, die auf Lagequalität und Werthaltigkeit setzen

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 <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap