

## gepflegte Eigentumswohnung mit großer Südloggia



Wohnzimmer 2

**Objektnummer: 960/75019**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	286,56 €
<b>Heizkosten:</b>	146,65 €
<b>USt.:</b>	55,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

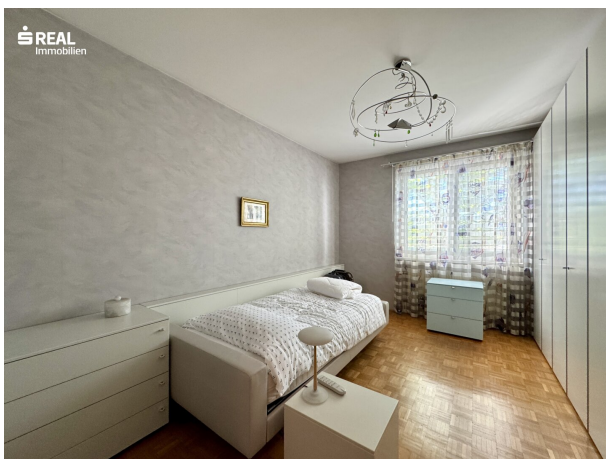
## Ihr Ansprechpartner



**Cayan Acar**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120









Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Gepflegte Eigentumswohnung südlich vom St. Pöltner Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Ärzte sowie Schulen befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 m. Das Einkaufszentrum-Süd sowie eine Linienbushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Autobahnauffahrt St. Pölten-Süd, ist in ca. 4 Fahrminuten erreicht.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer um 1983 errichteten Wohnhausanlage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, diese verteilt sich auf 2 Schlafzimmer, die Küche, das Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Südloggia (ca.11 m<sup>2</sup>), das Bad mit Dusche, ein WC sowie einen Abstellraum - alle Räume sind zentral begehbar.

Das Badezimmer, sowie das WC wurden erst vor kurzem geschmackvoll und wertig modernisiert, grundsätzlich kann man in die Wohnung ohne weiteren Sanierungsaufwand einziehen.

Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme.

Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung enthalten (WBF1968).

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3152673?accessKey=6a60>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.