

Inserat ID: 161890

erstellt am : 11.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149900€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

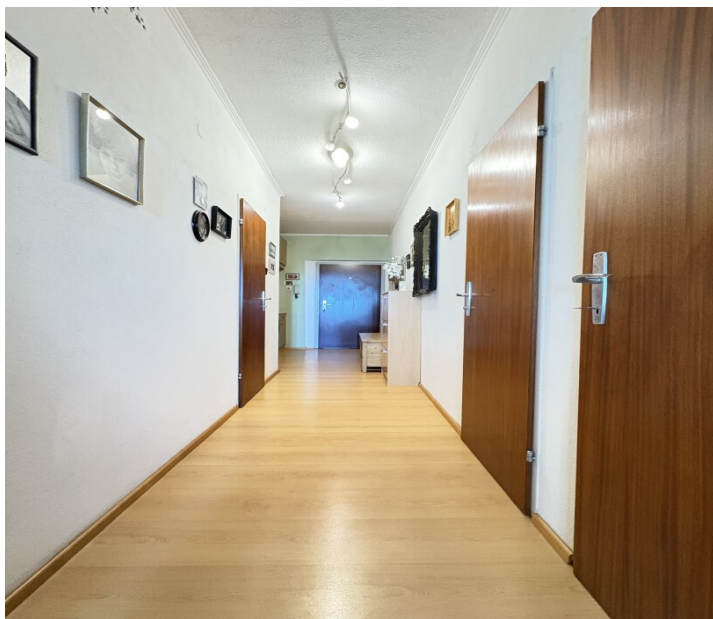
Nicole Urbanek

Tel: 0664/ 424 3829

n.urbanek@immocentral.at

Wohnfläche: 52m²

Mitten in der Stadt - tolle Aussicht



Objektart: Eigentumswohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung befindet sich in einem generalsanierten und wärmetechnisch auf neuestem Stand gebrachtem Haus in der Eybnerstraße/Neugebäudeplatz, nur wenige Gehminuten vom Regierungsviertel und der Innenstadt sowie dem Bahnhof entfernt. Für Naherholung sorgen die nahegelegene Franz-Josef- und Traisen-Promenade, die Traisen sowie die Viehofner und Ratzersdorfer Seen.

Fläche: ca. 52 m² inkl. verglaste Loggia + Kellerabteil

Diese kompakte Wohnung besticht durch ihre sonnige Süd/Ostausrichtung und die zentrale Lage

nahe dem Regierungsviertel. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Klinik sowie Schulen und eine Universität garantieren eine hohe Lebensqualität. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für erstklassige Einkaufsmöglichkeiten. Optimaler Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel inklusive Bahnhof und Bus. Ein idealer Ort zum Wohnen

Zimmeranzahl: 2 + verglaste Loggia

Über einen geräumigen Vorraum gelangt zentral begehbar zum Bad, WC, Abstellraum. Das Wohnzimmer ist hell und mit Ausgang auf die verglaste Loggia.

Die Komplettküche ist vom Wohnzimmer aus offen begehbar. Ein kompaktes Schlafzimmer bietet ihnen Erholung.

Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Ausstattung: Kunststofffenster mit Jalousien, Fußbodenheizung, hochwertige Fliesen- und Laminatböden, zeitlose Einbauküche mit Einbaugeräten, sowie Sanitäreinrichtungen wie Artweger Badewanne mit tiefem Einstieg und separatem WC, Abstellraum, Möblierung.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1975

Geschoss / Aufzug: 6. OG / JA

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: ? 369,87 monatlich (darin enthalten ein Sanierungsdarlehen)

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Fußbodenheizung

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Fernwärmenetz, Telefon, Kabel-TV, Internet

Außenbereich/Hausgemeinschaftsbereich: Im Obergeschoß befinden sich 2 Waschräume mit Münzwaschmaschinen, sowie Trockenraum.

Auf der Dachterrasse im 1 OG befindet sich ein Spielplatz.

Kaufpreis: ? 149.900,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 122,8 kWh/m²a ? Klasse C ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,75 - Klasse C

Fazit: Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit Ihr individuelles Wohnambiente zu schaffen. Eine schnelle notarielle Abwicklung ist gewährleistet.

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	<500m	Apotheke	<500m	Klinik	<1.000m	Krankenhaus	<1.500m	Kinder
Schulen	Schule	<500m	Kindergarten	<1.000m	Höhere Schule	<500m	Universität	<1.000m	Nahversorgung
Supermarkt	<500m	Bäckerei	<500m	Einkaufszentrum	<500m	Sonstige	Bank	<500m	Geldautomat
<500m	Polizei	<500m	Post	<500m	Verkehr	Bus	<500m	Bahnhof	<1.000m
Autobahnanschluss	<2.500m	Flughafen	<6.500m	Angaben	Entfernung				

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 52m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 23.54m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.85m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 149900€

Nebenkosten: 163.54€

Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Urbanek

Tel.: 0664/ 424 3829

E-Mail: n.urbanek@immocentral.at