



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167070

erstellt am : 10.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 164900€

Straße: Kranzbichlerstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 73.99m<sup>2</sup>

### **Toplage & Gestaltungsspielraum ? 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia**



Objektart: Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Kranzbichlerstraße in hervorragend erschlossener Lage mit öffentlichem Verkehr, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten in unmittelbarer Nähe. Ergänzt durch kurze Wege zu Naherholungsflächen wie dem Südpark, dem Hammerpark und des Traisen Ufers

Fläche: ca. 73,99 m<sup>2</sup> inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Die Wohnung gliedert sich in einen zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Haupträume direkt erreichbar sind. Von hier gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, in die separate Küche sowie in den praktischen Abstellraum/Speis, das Badezimmer und das WC. Über den Innenflur erreicht man zudem zwei separat begehbare Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1972

Geschoss / Aufzug: 6 / JA

Betriebs- Liftbetriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. ? 242,34

Fernwärme Heizung: Heizkostenverteilung nach Nutzfläche derzeit ca. ? 117,80

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

Kaufpreis: ? 164.900,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Toplage, funktionale Aufteilung und attraktiver Preis. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren, die nicht lange warten sollten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Universität &lt;2.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;750m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Flughafen &lt;4.750m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 73.99m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerng: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 58.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.52m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 164900€

Nebenkosten: 127.49€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at