



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 173817

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 497000€

Straße: Petzoldstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

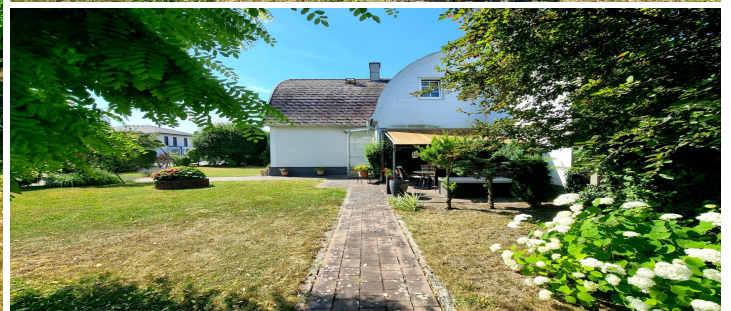
r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 119.62m²

Nutzfläche: 192.28m²

Grundfläche: 522m²

Stilvoll wohnen mit Geschichte und Charakter



Objektart / Objektlage: Dieses charmante Einfamilienhaus mit geschwungener Dachlinie, klassisch gegliederter Fassade und harmonischer Gartenanbindung verleiht dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter mit dezenten Anklängen an den englischen Cottage-Stil der 1930er-Jahre. In ruhiger, gewachsener Lage gelegen, strahlt es jene Form von Geborgenheit, Substanz und Wohnqualität aus, die in der heutigen Baukultur selten geworden ist. Ein stimmiges Zusammenspiel aus Tradition und Moderne für Menschen mit Sinn für das Wesentliche und Liebe zum Detail

Wohnfläche: ca. 120 m² + Terrassen + Keller + 1 Autoabstellplatz

Raumprogramm: Das Erdgeschoss empfängt mit einem Windfang und Vorzimmer, einem gemütlichen Wohnzimmer, einem zusätzlichen Zimmer, einer Küche sowie einem Gäste-WC. Ein praktischer Wirtschafts- bzw. Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Das zentral gelegene Treppenhaus verbindet alle Ebenen, vom Keller über das Obergeschoss bis hin zum Dachboden. Im Obergeschoss erwarten Sie ein zentraler Flur, drei helle Zimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC

Gesamtgrund: ca. 522 m²

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1928

Ausstattung: Fliesen- und Granitbeläge, klassische Parkettböden, Schiffböden sowie Laminat in ausgewählten Bereichen sorgen für ein stimmiges Raumgefühl. Die Küche ist mit einer komplett ausgestatteten Küchenzeile inklusive aller gängigen Elektrogeräte versehen

Heizung / Warmwasser: Gaszentralheizung

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Strom- und Gasnetz, Telefon, Internet

Kaufpreis: ? 497.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein Zuhause mit Seele, das zeitlose Architektur, stilvolle Details und einen fließenden Übergang ins Grüne zu einem stimmigen Lebensraum für Menschen mit Anspruch und Sinn für Qualität vereint

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

Arzt <625m Apotheke <800m Klinik <1.725m Krankenhaus <2.850m Kinder
< Schulen Schule <600m Kindergarten <250m Universität <2.675m Höhere
Schule <850m Nahversorgung Supermarkt <750m Bäckerei
<800m Einkaufszentrum <1.450m Sonstige Bank <775m Geldautomat
<800m Polizei <1.150m Post <1.100m Verkehr Bus <150m Bahnhof
<1.100m Autobahnanschluss <1.725m Flughafen <4.575m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 522m²

Wohnfläche: 119.62m²

Nutzfläche: 192.28m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 104.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.83m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 497000€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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