

Inserat ID: 167179

erstellt am : 12.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189.500€

Straße: Birkengasse

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 116.02m²

116 m², 4-Zimmerwohnung mit Loggia in Bestlage



Objektart: Eigentumswohnung - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt

Objektlage: Die Wohnung befindet sich in der Birkengasse, in einer hervorragend erschlossenen Lage mit öffentlicher Verkehrsanbindung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten in unmittelbarer Nähe. Kurze Wege zu Naherholungsflächen wie dem Südpark, Hammerpark, Sonnenpark sowie zum Traisen Ufer runden die Lage ab

Fläche: ca. 116,02 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Wohnung vereint Großzügigkeit, klare Struktur und viel Gestaltungsfreiheit. Die durchdachte Raumaufteilung, die sonnige Süd-Westausrichtung und gleich

zwei Zugänge zur Loggia schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Potenzial ideal verbindet. Der einladende Vorraum bildet den Auftakt: Von hier aus erreichen Sie Gäste-WC, Garderobe und Abstellraum. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, westseitig orientiert, mit direktem Zugang zur Loggia. Ein angrenzendes Schlafzimmer bietet sich als ruhiger Rückzugsort an. Die eigenständige Küche, ebenfalls mit Loggia Zugang, ist sowohl vom Vorraum als auch vom Wohnzimmer aus erreichbar, ein praktischer Pluspunkt im Alltag. Über einen separaten Innenflur öffnen sich zwei weitere, getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger Abstell- bzw. Schrankraum mit Fenster

Besonders reizvoll: Der Grundriss lässt sich an individuelle Wünsche anpassen, bis hin zur Schaffung eines Gästebads mit Dusche und WC

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Repräsentativer Grundriss mit klaren Linien

Zwei Loggia Zugänge für flexible Nutzung

Sonnige Westausrichtung für lichtdurchflutete Räume

Großzügiger Stauraum mit Tageslichtfenster

Möglichkeit zur Realisierung eines zweiten Badezimmers

Zimmeranzahl: 4

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1976

Geschoss / Aufzug: 3 / NEIN

Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltungshonorar, USt.: ca. ? 380,34

Fernwärme Heizung: ca. ? 189,66

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

Kaufpreis: ? 189.500,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Diese großzügige, optimal geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage der Birkengasse vereint durchdachtes Raumkonzept, sonnige Süd-Westausrichtung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, ideal für anspruchsvolles Wohnen mit hohem Komfort
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

<500mApotheke <750mKlinik <2.000mKrankenhaus <2.750mKinder
& SchulenSchule <250mKindergarten <500mHöhere Schule
<750mUniversität <2.750mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei
<500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeBank <500mGeldautomat
<500mPolizei <1.250mPost <1.000mVerkehrBus <250mBahnhof
<750mAutobahnanschluss <1.750mFlughafen <4.500mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 116.02m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 37.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.09m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 189500€

Nebenkosten: 197.64€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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