

Inserat ID: 176755 erstellt am: 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:165000€

Straße: Heimito von Doderer-Straße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 67.49m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

# 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Ellplatz? ruhige Lage nahe Traisenpark & Enpry Viehofner Seen





Objektlage: Die Wohnung in der Heimito von Doderer-Straße überzeugt durch ihre hervorragende Lage im Norden St. Pöltens, nur wenige Gehminuten vom Traisenpark und Fachmarktzentrum entfernt. Bildungseinrichtungen, Bus- und Bahnverbindungen sowie das Universitätsklinikum sind schnell erreichbar. Für Naherholung sorgen das Traisenufer und die Viehofner Seen in unmittelbarer Umgebung. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung, nur 27 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof, bietet die Lage hohen Wohnkomfort für Eigennutzer und starke Perspektiven für Anleger.

Fläche: ca. 67,49 m² Wohnnutzfläche inkl. 4,30 m² Loggia + ca. 2,46 m² Kellerabteil +

#### Autoabstellplatz

Ausstattungsdetails: Vorraum mit Einbauschrank ? Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ? WC ? Praktischer Abstellraum ? Separate Küche mit Einbauküche und Markengeräten von AEG und LIEBHERR (Geschirrspüler, Mikrowelle, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombination) ? Geräumiges Wohnzimmer mit Loggia Zugang ? Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1971

Geschoss / Aufzug: 2 / Aufzug vorhanden

Betriebskosten, Abstellplatz, Instandhaltung, USt.: ca. ? 264,36

Fernwärme Heizung, Warmwasser, USt.: ca. ? 107,26

Kaufpreis: ? 165.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

Fazit: Eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung, solider Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur, ideal für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe schätzen, und Anleger, die auf Lagequalität und Werthaltigkeit setzen.

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 / EntfernungenGesundheitArzt & amp;lt;500mApotheke & amp;lt;500mKlinik & amp;lt;1.250mKrankenhaus & amp;lt;1.000mKinder & amp; SchulenSchule & amp;lt;250mKindergarten & amp;lt;250mHöhere Schule & amp;lt;1.750mUniversität & amp;lt;1.000mNahversorgungSupermarkt & amp;lt;250mBäckerei & amp;lt;500mEinkaufszentrum & amp;lt;250mSonstigeBank & amp;lt;500mGeldautomat & amp;lt;500mPost & amp;lt;500mPolizei & amp;lt;500mVerkehrBus & amp;lt;250mAutohahnanschluss & amp;lt;3.000mBahnhof & amp;lt;500mElughafen

& amp;lt;250mAutobahnanschluss & amp;lt;3.000mBahnhof & amp;lt;500mFlughafen

& amp;lt;7.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreet Map

#### Eckdaten

Wohnfläche: 67.49m²

Zimmer: 3 Bäder: 1 Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern, Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 39m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.12m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 165000€

Nebenkosten: 185.18€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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