



Inserat ID: 176755

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149900€

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 & Stellplatz ? ruhige Lage nahe Traisenpark & 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. 4,30 m<sup>2</sup> Loggia + ca. 2,46 m<sup>2</sup> Kellerabteil +

## Autoabstellplatz

Ausstattungsdetails: Vorräum 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 begehbar Schlafzimmer

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1971

Geschoss / Aufzug: 2 / Aufzug vorhanden

Betriebskosten, Abstellplatz, Instandhaltung, USt.: ca. ? 273,52

Fernwärme Heizung, Warmwasser, USt.: ca. ? 137,06

Kaufpreis: ? 149.900,-

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 / Entfernungen  
Gesundheit Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.250m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.750m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;250m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus  
&lt;250m Autobahnanschluss &lt;3.000m Bahnhof &lt;500m Flughafen  
&lt;7.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 67.49m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 3

Heizungsart: Fern,Zentral

Bäder: 1

Befeuerung: Fern,

hbwwert: 39m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 149900€

Nebenkosten: 193.51€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

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