



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 149389

erstellt am : 09.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 139000€

Straße: Kremser Landstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Irene Köszali

Tel: +43 664 2238007

service@ikimmo.at

Wohnfläche: 65.82m<sup>2</sup>

## Wohlfühl-Maisonette in St. Pölten: 2 Zimmer, Loggia, südseitig ? Ihr neues Zuhause!



Gegenüber dem Universitätsklinikum mit Fernblick in Ruhelage! Perfekte Infrastruktur und in wenigen Minuten beim Bahnhof und in der Innenstadt! Es erwartet Sie hier eine charmante Maisonette-Wohnung im Herzen von St. Pölten, die Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine ausgezeichnete Lebensqualität bietet. Diese stilvolle Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder sogar kleine Familien, die das Besondere suchen. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und lädt zum Wohlfühlen ein. Ein Highlight ist die einladende Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt, die umliegenden Grünflächen und einen fantastischen Fernblick bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien

verbringen, die frische Luft genießen und den Sonnenuntergang beobachten. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Straße bis zur Wohnung, was den Zugang besonders komfortabel macht. Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind fußläufig erreichbar. Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Universitäten. Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung und machen das Leben hier besonders angenehm. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Busse und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie auch ohne Auto mobil bleiben und die Vorzüge der Umgebung genießen können. Falls Sie schon lange nach einer Wohnung suchen, die Ihnen auch einen Platz an der Sonne bietet? dann haben Sie Ihre sofort beziehbare Traumwohnung nun gefunden! Auch wenn Sie gemeinsam mit anderen eine WG geeignete Wohnung suchen - auch dann sind Sie hier Richtig! Wir möchten darauf hinweisen, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist, das Mietverhältnis endet lt. unseren Informationen Ende des Sommers 2025.

Folgende Details zeichnen diese sehr wohnliche Geschosswohnung im 4. Lift Stock aus:

- eine wunderbare zentrale Lage direkt gegenüber der Universitätsklinik Sankt Pölten
- Innenstadt und Ruhe zugleich - im Grünen der Stadt (und mit herrlichem Fernblick) und fußläufig zum Bahnhof, ins Zentrum oder zum Einkauf!
- Zu Fuß oder mit dem Fahrrad (fast) alles zu erledigen - Einkauf, Ärzte, Fitness, Schulen, Erholung u.v.m.
- Bushaltestelle vor der Haustür - Busknotenpunkt - Fahren in (fast) alle Richtungen möglich
- Bahnhof nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- Fahrradstellplätze, Kellerabteil - viel Platz für Ihre persönlichen Dinge
- ein guter Grundriss mit großem Wohnraum und Loggia nach Süden - herrlicher Fernblick mit Grün über ganz Sankt Pölten bis zu den Bergen
- ruhig und kühler Schlafen im Norden
- zentraler Kochbereich mit EXTRA Gas Herd zum KOCHEN
- Gas Durchlauferhitzer für Warmwasser komplett gewartet samt großem Service - sehr günstige Warmwasserkosten!
- Bad mit Wanne und Bidet, Toilette extra
- neue Armaturen im Bad
- große und erneuerte Fensterflächen - hell und freundlich
- günstige Heizkosten von insgesamt derzeit rd. 77,34,- Euro durch die Fernwärme St. Pölten - diese werden über die Betriebskosten verrechnet.
- - und noch vieles mehr?.

Diese Kaufgelegenheit wird Exklusiv und wertgeprüft angeboten von Immobilien Köszali - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an! Ihr Service Team von Immobilien Köszali Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.82m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern, Gas,

hwbwert: 69.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.84m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 139000€

Nebenkosten: 175.56€

## Kontaktinformationen

Vorname: Irene

Nachname: Köszali

Tel.: +43 664 2238007

E-Mail: [service@ikimmo.at](mailto:service@ikimmo.at)