



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 210902

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549900€

Straße: Kerensstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Kaiblinger

Tel: 0650/ 943 2164

m.kaiblinger@immocentral.at

Wohnfläche: 130.65m²

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage ? stilvoll wohnen mit Terrasse und Garten



Objektlage: St. Pölten, Gesundheits- und Hochschulviertel. Die Lage zwischen dem Universitätsklinikum, der Fachhochschule und dem Hauptbahnhof könnte nicht besser sein, bietet hervorragende Infrastruktur und ist eine fußläufig Erreichbarkeit der Innenstadt. Die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Naherholungsflächen bilden die Franz Josef und Traisen-Promenade, zahlreiche Radwege sowie die Viehofner Seen.

130,65 m² Wohnfläche + Terrasse, Garten und jede Menge Stauraum

1. Obergeschoss ? bezugsfertig ab Herbst 2026 (kein Lift)

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Großer Garten mit ca. 550 m² zur alleinigen Nutzung

Helle ca. 44 m² Wohnessküche mit Zugang zur Terrasse und Außentreppe in den Garten

Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC + separates Gäste-WC

Klimaanlage in Wohnbereich und Schlafzimmer

Pelletsheizung sowie eine Luftwärmepumpe für Warmwasser

Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Kellerabteil sowie zwei Abstellräume im Erdgeschoss

Stellplätze nach Vereinbarung

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: 1983, umfassende Modernisierung im Jahr 2021

Betriebskosten: ca. ? 374,00

Kaufpreis: ? 549.900,-

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

Fazit: Diese Wohnung kombiniert ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und durchdachte Aufteilung mit bester Anbindung ? ein stimmiges Gesamtpaket zu attraktivem Preis.

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

<500mApotheke <250mKlinik <250mKrankenhaus <250mKinder &

SchulenSchule <500mKindergarten <250mUniversität <500mHöhere Schule

<750mNahversorgungSupermarkt <250mBäckerei <250mEinkaufszentrum

<500mSonstigeBank <250mGeldautomat <250mPolizei <750mPost

<750mVerkehrBus <250mBahnhof <750mAutobahnanschluss

<3.000mFlughafen <6.750mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 130.65m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,Pellets,

hwbwert: 61.4m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.04m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 549900€

Nebenkosten: 340€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Kaiblinger

Tel.: 0650/ 943 2164

E-Mail: m.kaiblinger@immocentral.at