

Inserat ID: 174422

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 89000€

Straße:

3100 Stattersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 46.08m²

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung in St. Pölten



Zur Wohnung

Im Bezirk St. Pölten, umgeben von Grünflächen und mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum, kommt diese 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46,08m² zum Verkauf, welche sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses aus dem Jahr 1870 befindet.

Die Wohnung mit Doppelhauscharakter betritt man durch den Vorraum mit Fußbodenheizung, mit direkten Zugang zur Küche sowie Badezimmer. Rechterhand vom Eingangsbereich, befindet sich das Badezimmer ebenfalls mit Fußbodenheizung inkl. Dusche,

Handtuchtrockner und WC. Die angrenzende Küche enthält die notwendigen Geräte und zusätzlich wurde hier noch der Waschmaschinenanschluss integriert. In der Küche gibt es genügend Platz für einen Esstisch und Staukästen. Das ca. 29,03 m² große Wohn- und Schlafzimmer ist mit Holzfußboden und der Möglichkeit eines Zusatzofens ausgestattet. Dieses Zimmer könnte man aufgrund seiner Größe nochmals abtrennen, um ein weiteres Zimmer oder einen abgetrennten Bereich zu erhalten. Die großen Fenster ermöglichen eine angenehme Wohnatmosphäre aufgrund der hellen Räumlichkeiten. Der Wohnraum ist mit einem Parkettboden, die Küche mit einem Melanboden (Fliesenlook) ausgestattet und in den restlichen Räumen wurden Fliesen verarbeitet. Neben dem Gebäude gibt es ein Holzhaus, wo sich ein Abstellraum, welches als Lager für Fahrräder, Holz etc. verwendet werden kann. Dieser Abstellraum ist nicht in Eigentum enthalten und wird somit nicht mit verkauft. PKW-Abstellmöglichkeit befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude. Zusätzlich gibt es vor dem Haus eine Grünfläche, welche genutzt werden kann.

Die ruhig gelegene Wohnung bietet rundherum viel Grün und sucht nach einem|er Eigentümer|in, oder einem Investor, bzw. einer Investorin. Die zwei Zimmer eignen sich ideal für Paare ohne Kinder, für Einzelpersonen oder als Starterwohnung. Einkaufsmöglichkeiten liegen nur ca. 500 m entfernt und lassen sich leicht zu Fuß erreichen.

Genau vor dem Haus befindet sich eine Grünfläche der Allgemeinheit und in den warmen Zeiten kann hier gegrillt werden. Dieses traumhafte Angebot zeichnet sich durch folgende Nutzen aus: Moderne Infrarotheizung von der Decke ? Wartungsfrei ? keine jährlichen Servicekosten sowie Handtuchtrockner im Bad fix verbaut. Bad und Vorraum mit Fußbodenheizung und modernen Fliesen. Weiters ziehen sie in eine generalsanierte Wohnung ein. Der Parkplatz und Zufahrtsmöglichkeit vor dem Eingang. Es wurde ein neuer Estrich mit guter Wärmeisolierung unterm Fußboden eingebaut und eine Zusatzheizmöglichkeit mit Einzelofen besteht.

Zusatzinfo

Weitere Vorzüge auf einen Blick:

Die Fassade wurde 2019 mit einer zusätzlichen Wärmedämmung (ca. 10,00 cm) erneuert, was die ohnehin geringen Heizkosten noch mehr verringert.

Sanierung des kompletten Bodenaufbaus - vom Erdreich weg, im Jahr 2017

Wartungsfreie Infrarot-Paneele in Wohn-/Schlafzimmer sowie Küche sowie Einzelofenanschluss im Wohn- und Schlafbereich

Fußbodenheizung in Bad und Vorraum

neuer Estrich mit guter Wärmeisolierung im Fußboden verbaut

Umgebung

Der Mühlbach lädt zum Spaziergehen und im Sommer sogar zum Baden ein - ca. 20 m entfernt ? Badeleiter ca. 150 m. - Fahrradweg und Erholungsgebiet an der Traisen ca 1 km entfernt. - Große Parkanlage und Fahrradweg in unmittelbarer Nähe - Geschäfte und Schule, Arzt, Gastwirtschafts und Einkaufsviertel (Hofer 1,2 km /Metro/Tedi/Libro/Billa ca. 400 m) sind in unmittelbarer Nähe. - Zur HTL oder Fachhochschule: 15 min (ca. 4 km) mit dem Fahrrad, - Zur BASOP/BAfEP (Pädag) St. Pölten ca. 2,60 km oder ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad - Zur Autobahn (St. Pölten Ost) benötigt sie ca. 5 Minuten. - Kindergarten und Schule ca. 500 m entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Bushaltestelle befindet sich ca. 200,00 m entfernt.

Lage

Sehr ruhige Wohnhausanlage mit großer Gartenanlage zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung.

Heizung:

Infrarot Paneele und Fußbodenheizung im Bad und Vorraum sowie Einzelofenanschluß im Wohn-Schlafzimmer

Warmwasser

Wird mit einem E-Boiler erzeugt.

Miete

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Befristete Miete bis 30. Juni 2026.

Bei Erwerb der Wohnung erhält der neu Eigentümer|in folgende Einnahmen:

- ? 322,00 Miete inkl. Betriebskosten + 10% USt.
- ? 103,32 (inkl. 10% USt.) Betriebskosten
- ? 43,53 (0% USt.) Reparaturrücklage
- Kautio: ? 2.000,00

Übergabe

Die Wohnung kann nach dem 30. Juni 2026 bezogen werden.

Weitere Details

?Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen

Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.?

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 <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <1.500m Krankenhaus

<3.500m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten

<1.000m Universität <3.500m Höhere Schule

<2.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum

<2.500m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <1.500m Post

<2.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss

<1.500m Flughafen <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 46.08m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Elektro,

hwbwert: 137m²

hwbklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 89000€

Nebenkosten: 93.93€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at