

**Sonderpreis | nur noch 2 Häuser | Moderne
Doppelhaushälfte | Erstbezug | ca. 140m² | 100m² Garten
mit Terrasse | Carport**



HAUS

**INFOS AUF
ANFRAGE**

**ZU
KAUFEN**

misch-immobilien.at

Objektnummer: 8056/85

Eine Immobilie von Misch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

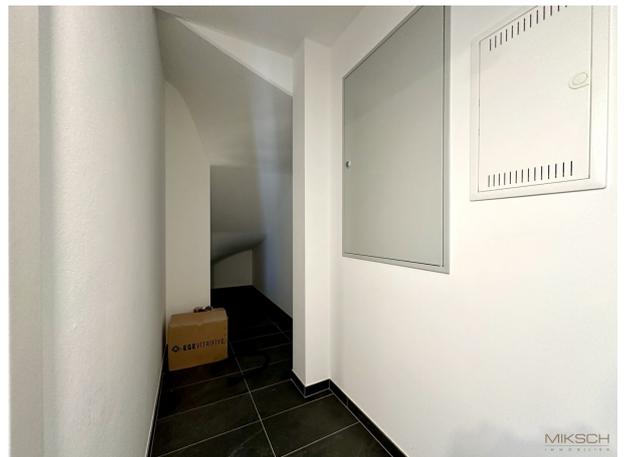
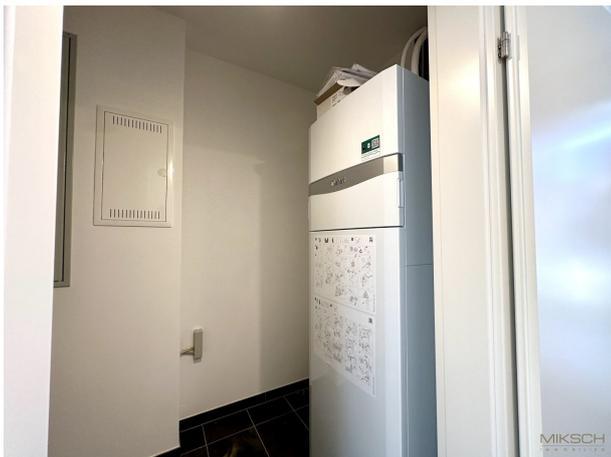
Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St.Pölten







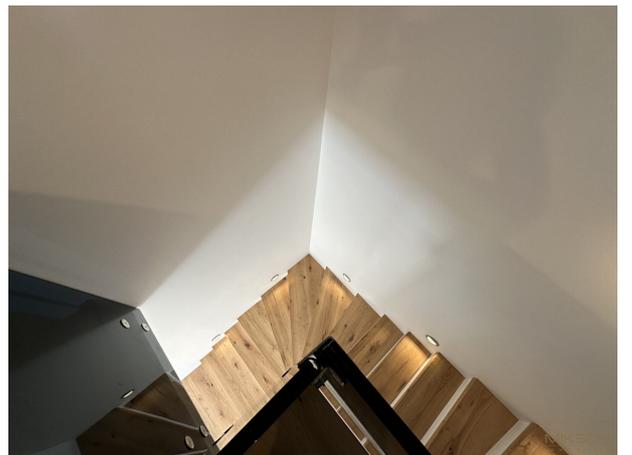
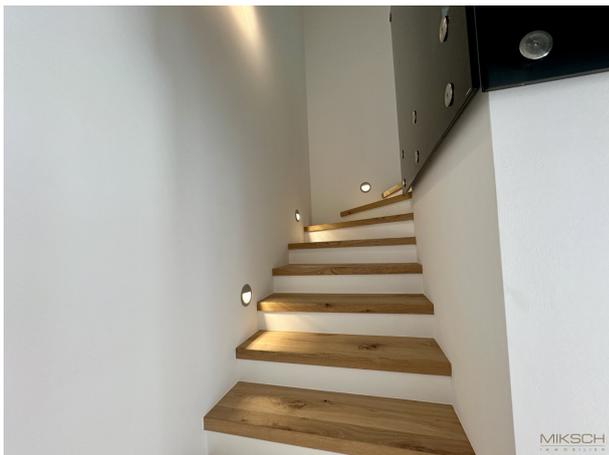
MIKSCH
IMMOBILIEN



MIKSCH
IMMOBILIEN









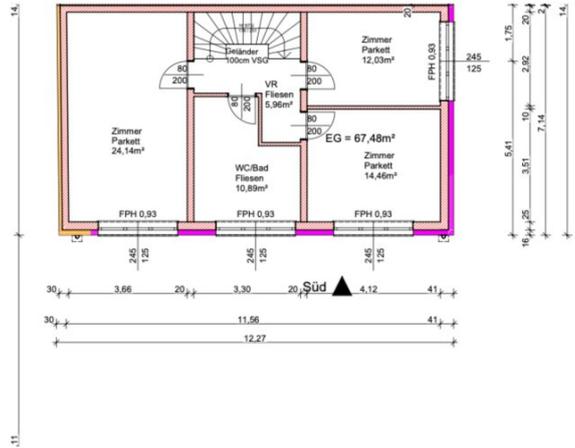
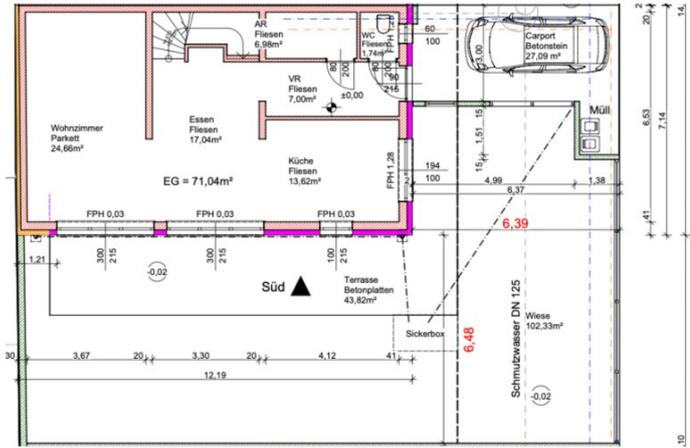












Objektbeschreibung

Key facts:

- ca. 140m² Wohnfläche
- Erstbezug/schlüsselfertig
- ca. 100m² Garten mit Terrasse
- inkl. Gartenzaun
- Hochwertige Ausstattung (Hebe-Schiebetüren, Unterputz Armaturen etc.)
- Massiv Carport inkl. Vorbereitung für Wallbox
- Top Lage in St. Pölten

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine moderne Doppelhaushälfte zum Erstbezug (BJ 2024), die Ihnen höchsten Wohnkomfort bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 140m² ist dieses Haus die perfekte Wahl für Familien, Paare oder auch Singles, die auf der Suche nach einer hochwertigen und geräumigen Immobilie sind.

Das Haus beeindruckt bereits von außen durch seine moderne Architektur und die ansprechend gestaltete Fassade.

Der Innenbereich gliedert sich in

EG: Vorraum, Abstellraum, Gäste Wc, großer Wohn-Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten

OG: Gang, Badezimmer (Dusche & Badewanne), Zimmer 1, Zimmer 2, großes Hauptschlafzimmer

Im Inneren führt der großzügige Eingangsbereich Sie in den lichtdurchfluteten

Wohn-Essbereich mit einer Größe von ca. 54m², der mit hochwertigen Fliesen sowie Parkettböden ausgestattet ist.

Die Fußbodenheizung sorgt dabei für eine angenehme Wärme im ganzen Haus.

Das Highlight des Hauses ist der große Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auch ein überdachter Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden.

Das Haus verfügt über insgesamt 2 WCs. Das geräumige Badezimmer im 1. Stock ist mit Badewanne & Dusche (hochwertige Unterputz Armaturen) sowie großzügigen Fenstern ausgestattet.

Auch in puncto Energieeffizienz lässt dieses Haus keine Wünsche offen. Eine Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung des Hauses. Dadurch können Sie nicht nur Ihren ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch Ihre Heizkosten senken.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sehr gut.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu zeigen und Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap