

WOHNLÜCK pur: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage



Objektnummer: 7419/151

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3100 St. Pölten |
| Baujahr: | 1973 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 82,00 m ² |
| Nutzfläche: | 82,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Kaufpreis: | 158.000,00 € |
| Betriebskosten: | 201,03 € |
| Heizkosten: | 171,49 € |
| USt.: | 50,11 € |
| Provisionsangabe: | |

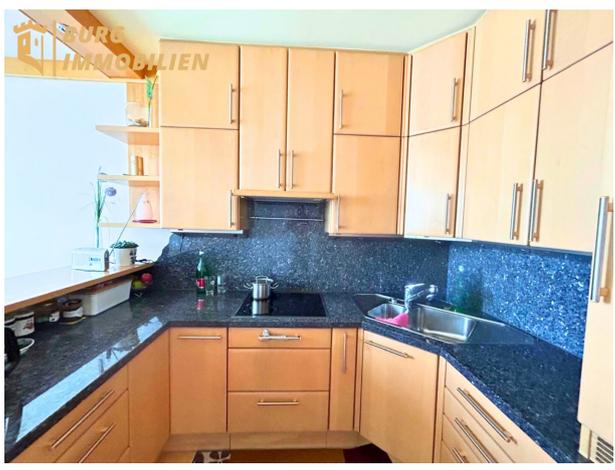
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239
1030 Wien









Nachstehend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung wegen Beendigung des AHS-Darlehen's Dach bekannt:

| Vorschreibungsposition | Netto USt-Satz | | USt-Betrag | Brutto |
|-------------------------------|-----------------------|---------|-------------------|-----------------|
| BK Akonto | 201,03 | 10,00 % | 20,10 | 221,13 |
| Heizung P | 102,05 | 20,00 % | 20,41 | 122,46 |
| Warmwasser | 69,44 | 10,00 % | 6,94 | 76,38 |
| Rücklagen | 89,34 | 0,00 % | 0,00 | 89,34 |
| HV Honorar | 26,60 | 10,00 % | 2,66 | 29,26 |
| Gesamtsumme | € 488,46 | | € 50,11 | € 538,57 |

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die sich durch eine Wohnfläche von **ca.82 m²** auszeichnet, bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und einer ruhigen sowie zentralen Lage. Ideal für Familien, Paare oder Singles, die den Charme einer gut durchdachten Wohnraumgestaltung und die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage zu schätzen wissen.

Aufteilung und Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Das helle und geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier haben Sie genügend Platz für Ihre individuelle Einrichtung und können gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.
- **Schlafzimmer:** Das gemütliche Schlafzimmer lädt zu erholsamen Nächten ein. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die ruhige Lage des Zimmers gewährleistet einen ungestörten Schlaf.
- **Kinder-/Arbeitszimmer:** Dieses Zimmer ist ein echtes Multitalent. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro – es passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an. Helle Farben und eine gute Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Arbeits- oder Wohnklima.
- **Küche:** Die voll eingerichtete Echtholzküche ist ein Highlight der Wohnung. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Ein gemütlicher Esstisch lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet genügend Platz für Ihre persönlichen Pflegeutensilien. Eine stilvolle Einrichtung und funktionale Ausstattung machen es zu einem Ort der Entspannung.
- **WC:** Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort und vermeidet morgendlichen Stau im Badezimmer.
- **Flur:** Der großzügige Flur verbindet alle Räume der Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Hier finden Garderobe und Schuhschrank bequem Platz.

- **Abstellkammer:** Praktischer Stauraum für Haushaltsgeräte und andere Utensilien – ideal für eine aufgeräumte Wohnung.
- **Kellerabteil:** Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Besonderheiten:

- **Fenster:** Die einfach verglasten Fenster, die 2017 erneuert wurden, sorgen für ausreichend Tageslicht und eine gute Wärmeisolierung.
- **Heizung:** Geheizt wird mittels Radiatoren über Fernwärme, was für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten sorgt.
- **Aufzüge:** Zwei Personenaufzüge gewährleisten einen komfortablen Zugang zu Ihrer Wohnung, auch mit schwerem Gepäck oder Einkäufen.
- **Parkplatz:** Ein eigener Parkplatz ist inbegriffen und bietet Ihnen stets einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.
- **Gemeinschaftsgarten:** Ein gepflegter gemeinsamer Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein.

Lage und Umgebung:

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten und Einrichtungen:

- **Einkaufszentrum Süd:** In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Einkaufszentrum

Süd, das eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen bietet. Hier können Sie bequem Ihre täglichen Einkäufe erledigen.

- **Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Ein Gymnasium, eine Volksschule und ein Kindergarten sind schnell erreichbar und bieten eine hervorragende Bildung für Ihre Kinder.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der nahe gelegene Spazierweg an der Traisen lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.
- **Verkehrsanbindung:** Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Die Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Verbindungen im 10-Minuten-Takt. So sind Sie jederzeit flexibel und mobil.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Der Energieausweis für die Immobilie liegt derzeit nicht vor.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen

Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap