

PREISREDUKTION: Helles Reihenhaus mit tollem Garten



Terrasse mit Garten

Objektnummer: 6403/314

Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 Viehofen
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	190,00 m ²
Keller:	60,65 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien
Hauptplatz 3
3200 Ober-Grafendorf







Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Wohngegend von St. Pölten** bietet dieses **moderne Reihenhaus** mit **großzügigem Garten und eigener Garage** das ideale Zuhause für Familien und Paare, die viel Platz für gemeinsame Momente suchen.

Das charmante Reihenhaus eröffnet auf **130 Quadratmetern Wohnfläche** reichlich Platz zum Wohlfühlen und kombiniert moderne Ausstattung mit durchdachtem Design.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein einladender Vorraum, der in eine moderne Küche übergeht. Der offene Wohn- und Essbereich führt durch eine Glastür direkt zur **Terrasse** und weiter in den gepflegten **Garten** – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein praktisches Gästebad rundet das Erdgeschoss ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das **Obergeschoss** bietet **4 flexibel nutzbare Zimmer**, ideal als Schlafzimmer oder Arbeitsräume. Ergänzt wird diese Etage durch einen zentralen Vorraum, einen praktischen Abstellraum, ein stilvolles Badezimmer und eine separate Toilette.

Im **Dachgeschoss** finden Sie Stauraum, der vielseitige Ablagemöglichkeiten bietet.

Das Haus ist **voll unterkellert**. Der Keller umfasst **drei Räume** mit großzügigem Stauraum und enthält die **technischen Einrichtungen** der Liegenschaft.

Die Liegenschaft wird **möbliert** übergeben.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die **Photovoltaikanlage**, die eine effiziente und umweltfreundliche Stromerzeugung ermöglicht. Die **Rollos** sind **elektrisch** betrieben, lediglich in einem Schlafzimmer sind manuelle Rollos vorhanden. Zusätzlich sorgt eine moderne **Alarmanlage** zusammen mit **Feuermeldern** für ein hohes Maß an Sicherheit.

Die Liegenschaft bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung an die Stadt. Eine Bushaltestelle, der Bahnhof und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

Bei offenen Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehen wir jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap