

Modernes Wohnen in St. Pölten: Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse



Objektnummer: 7939/2300161019

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien 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
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Stadt St. Pölten in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine traumhafte Doppelhaushälfte, die keine Wünsche offen lässt. Mit einer Fläche von **139m²** und einem Kaufpreis von **490.000,00€** bietet dieses Haus alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der Erstbezug. Sie haben also die einzigartige Möglichkeit, der erste Bewohner in diesem Haus zu sein und es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Keine Kompromisse, keine Kompromisse - dieses Haus wird Ihren Ansprüchen gerecht.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in den offenen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden sowie einer **Fußbodenheizung**, die Ihnen auch an kalten Wintertagen wohlige Wärme spendet. Die große Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die offene Gestaltung schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein weiteres Highlight dieser Doppelhaushälfte ist der direkte Zugang zum Garten und der **Terrasse**. Genießen Sie hier Ihre Freizeit und entspannen Sie sich bei einem herrlichen Grünblick. Der **Garten** bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ist der perfekte Ort für Grillabende oder zum Sonnenbaden.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für eine helle und angenehme Atmosphäre sorgt. Auch ein weiteres WC im Erdgeschoss sowie ein WC im Obergeschoss bieten Ihnen zusätzlichen Komfort.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der **Carport**, der Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Auto bietet. Auch für Besucher sind ausreichend Parkplätze vorhanden.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist perfekt für Familien. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Bus ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Klinik und ein Kindergarten, was Ihnen den Alltag erleichtert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen Stadt und ihrer lebenswerten Gemeinschaft. Wir freuen uns auf Sie!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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