

**Moderne Doppelhaushälfte | Erstbezug | ca. 140m<sup>2</sup> | 100m<sup>2</sup>  
Garten mit Terrasse | Carport**



**Objektnummer: 8056/105**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 139,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 97,30 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 470.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

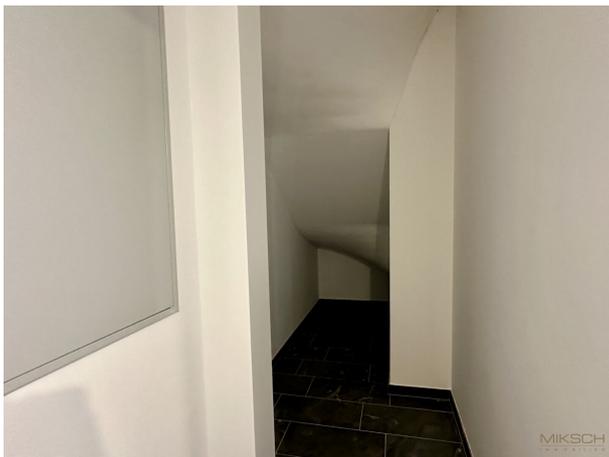


**Denise Miksch**

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



















# Objektbeschreibung

## Key facts:

- ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erstbezug/schlüsselfertig
- ca. 100m<sup>2</sup> Garten mit Terrasse
- inkl. Gartenzaun
- Hochwertige Ausstattung (Hebe-Schiebetüren, Unterputz Armaturen etc.)
- Massiv Carport
- Top Lage in St. Pölten

Im Inneren führt der großzügige Eingangsbereich Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit einer Größe von ca. 54m<sup>2</sup>, 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.

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 <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