

# Exposé

## Wohnung in St. Pölten

### Günstige und charmante 2-Zimmer-Wohnung im Cottageviertel von St. Pölten



Objekt-Nr. OM-418455

#### Wohnung

Vermietung: **477 € + NK**

Ansprechpartner:  
Pinja Brückler

3100 St. Pölten  
Niederösterreich  
Österreich

Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges
Übernahmedatum	01.04.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (66 m<sup>2</sup>, mit separater Küche und Abstellraum) überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, den praktischen Grundriss sowie ihre Lage in St. Pölten's bester Villengegend nahe Hammerpark. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen und genießt durch die großen Fensterflächen stets sonnige Momente, das Schlafzimmer bietet genügend Fläche für einen Einbauschrank sowie ein 180x200 Doppelbett. Küche und Bad sind modern und voll ausgestattet, das WC ist separat. Der große Balkon lädt zu gemütlichen Momenten ein und blickt seitlich direkt auf die historische Musikschule und angrenzenden Park. Die nächste Busstation erreicht man in weniger als 5 Minuten zu Fuß, sowie die St. Pöltner Innenstadt und den Hauptbahnhof in unter 15 Gehminuten. Vor dem Wohngebäude sind zudem ausreichend Parkplätze und Fahrradabstellplätze vorhanden. Die Wohnung verfügt zudem über ein großzügiges Kellerabteil (rund 6 m<sup>2</sup>).

Raumliste:

1x Zimmer 15,36 m<sup>2</sup>

1x Zimmer 18,70 m<sup>2</sup>

1x Küche mit Essbereich 11,04 m<sup>2</sup>

1x Badezimmer mit Dusche und großem Fenster

1x Toilette

1x Abstellraum

1x Gang

Ausstattung:

Voll ausgestattete und moderne Küche mit Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Elektroherd und Ofen. Optional Geschirrschrank und Esszimmerschrank.

Maßgefertigter Einbauschrank (im 15,36 m<sup>2</sup> Zimmer) mit einer Breite von knapp 3 Metern. Optional passendes Malm-Bett (180x200) mit 2x Nachtkästchen und 1x Regal.

Maßgefertigter Einbauschrank im Eingangsbereich (angepasst an die springenden Mauerkanten).

Badezimmer mit Waschbecken, Waschbeckenunterschrank und Spiegelkasten sowie Dusche und Elektroboiler/Therme (wurde 2020 ausgetauscht).

Abstellraum mit passendem Regal.

WC mit kleinem WC-Schrank und Toilettenpapierhalterung.

Katzengesicherter Balkon (Katzensicherung kann optional übernommen werden).

1x Zimmer (18,70 m<sup>2</sup>) mit großer Fensterfront und Balkonzugang. Optional kann der Couchtisch übernommen werden.

Ausstattungspreisliste:

Nicht verhandelbar:

Küche (inklusive aller Geräte): 250,00 Euro

2x maßgefertigte Einbauschränke: 250,00 Euro

1x Waschbecken mit Waschbeckenunterschrank (neuwertig, 1,5 Jahre alt): 200,00 Euro

Der WC-Schrank, das Regal im Abstellraum sowie die Beleuchtung in Badezimmer, WC, Abstellraum, Gang, und Schlafzimmer betragen insgesamt 70,00 Euro.

Katzensicherung kann kostenlos übernommen werden.

Gesamtpreis: 770,00 Euro

Optional:

Esszimmerschrank, bestehend aus Tisch, zwei Sesseln und Eckpolsterbank mit Stauraum: 80,00 Euro (2019 gekauft).

Couchtisch: 25,00 Euro (2019 gekauft).

180x200 Doppelbett mit 4x Schubladen und 2x Nachttisch aus der IKEA Malm-Serie: 120,00 Euro (2019 gekauft). Wird das Doppelbett mit den Nachttischen übernommen, gibt es gratis das passende Kallaxregal dazu.

Geschirrschrank in der Küche (IKEA Billy mit Glastür): 50,00 Euro (2023 gekauft).

Badezimmerschrank (IKEA Billy mit Milchglasfront): 15,00 Euro.

Aktueller monatlicher Mietpreis (inklusive BK, exklusive Strom/Heizung): 476,19 Euro

Wichtige Hinweise: Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift.

## **Ausstattung**

Raumliste:

1x Zimmer 15,36 m<sup>2</sup>

1x Zimmer 18,70 m<sup>2</sup>

1x Küche mit Essbereich 11,04 m<sup>2</sup>

1x Badezimmer mit Dusche und großem Fenster

1x Toilette

1x Abstellraum

1x Gang

Ausstattung:

Voll ausgestattete und moderne Küche mit Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Elektroherd und Ofen. Optional Geschirrschrank und Esszimmerschrank.

Maßgefertigter Einbauschrank (im 15,36 m<sup>2</sup> Zimmer) mit einer Breite von knapp 3 Metern. Optional passendes Malm-Bett (180x200) mit 2x Nachtkästchen und 1x Regal.

Maßgefertigter Einbauschrank im Eingangsbereich (angepasst an die springenden Mauerkanten).

Badezimmer mit Waschbecken, Waschbeckenunterschrank und Spiegelkasten sowie Dusche und Elektroboiler/Therme (wurde 2020 ausgetauscht).

Abstellraum mit passendem Regal.

WC mit kleinem WC-Schrank und Toilettenpapierhalterung.

Katzengesicherter Balkon (Katzensicherung kann optional übernommen werden).

1x Zimmer (18,70 m<sup>2</sup>) mit großer Fensterfront und Balkonzugang. Optional kann der Couchtisch übernommen werden.

Ausstattungspreisliste:

Nicht verhandelbar:

Küche (inklusive aller Geräte): 250,00 Euro

2x maßgefertigte Einbauschränke: 250,00 Euro

1x Waschbecken mit Waschbeckenunterschrank (neuwertig, 1,5 Jahre alt): 200,00 Euro

Der WC-Schrank, das Regal im Abstellraum sowie die Beleuchtung in Badezimmer, WC, Abstellraum, Gang, und Schlafzimmer betragen insgesamt 70,00 Euro.

Katzensicherung kann kostenlos übernommen werden.

Gesamtpreis: 770,00 Euro

Optional:

Esszimmergarnitur, bestehend aus Tisch, zwei Sesseln und Eckpolsterbank mit Stauraum: 80,00 Euro (2019 gekauft).

Couchtisch: 25,00 Euro (2019 gekauft).

180x200 Doppelbett mit 4x Schubladen und 2x Nachttisch aus der IKEA Malm-Serie: 120,00 Euro (2019 gekauft). Wird das Doppelbett mit den Nachttischen übernommen, gibt es gratis das passende Kallaxregal dazu.

Geschirrschrank in der Küche (IKEA Billy mit Glastür): 50,00 Euro (2023 gekauft).

Badezimmerschrank (IKEA Billy mit Milchglasfront): 15,00 Euro.

Aktueller monatlicher Mietpreis (inklusive BK, exklusive Strom/Heizung): 476,19 Euro

Wichtige Hinweise: Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift. Die Vermietung erfolgt durch die BWSG, und nicht durch uns als jetzige Mieter.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

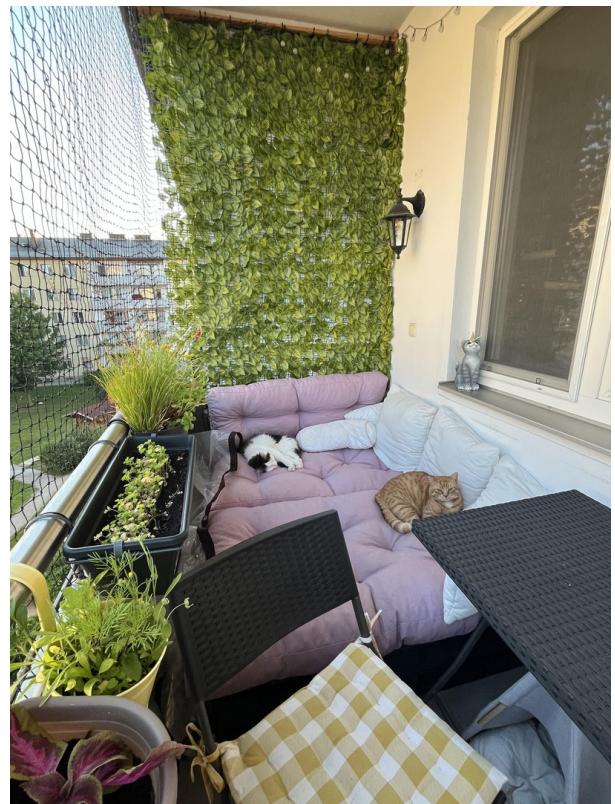
## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hammerpark und der Musikschule in St. Pölten. Die nächste Busstation erreicht man in weniger als 5 Minuten zu Fuß, sowie die St. Pöltnner Innenstadt und den Hauptbahnhof in unter 15 Gehminuten. Im unmittelbaren Umkreis befinden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen (jeglicher Schulstufe), sowie Apotheke, Lebensmittelgeschäfte und medizinische Dienstleistungen. In wenigen Gehminuten erreicht man auch die Traisen.

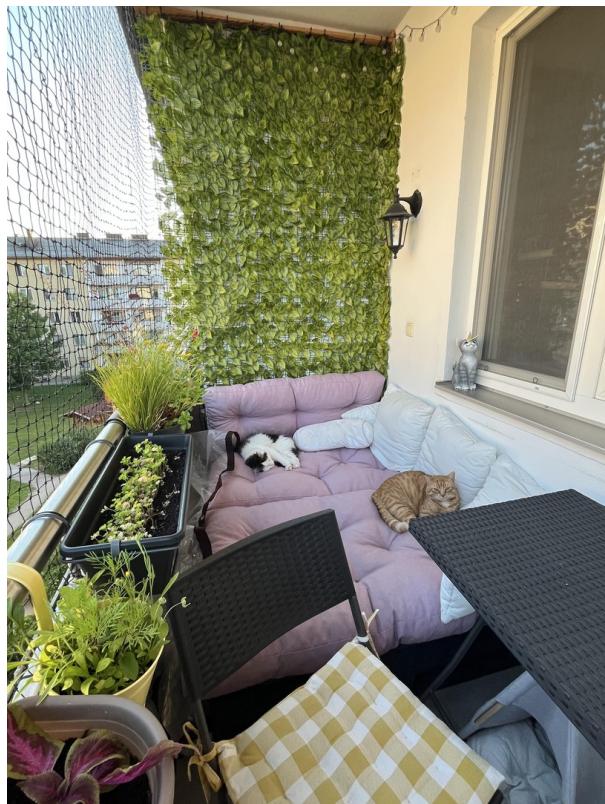
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



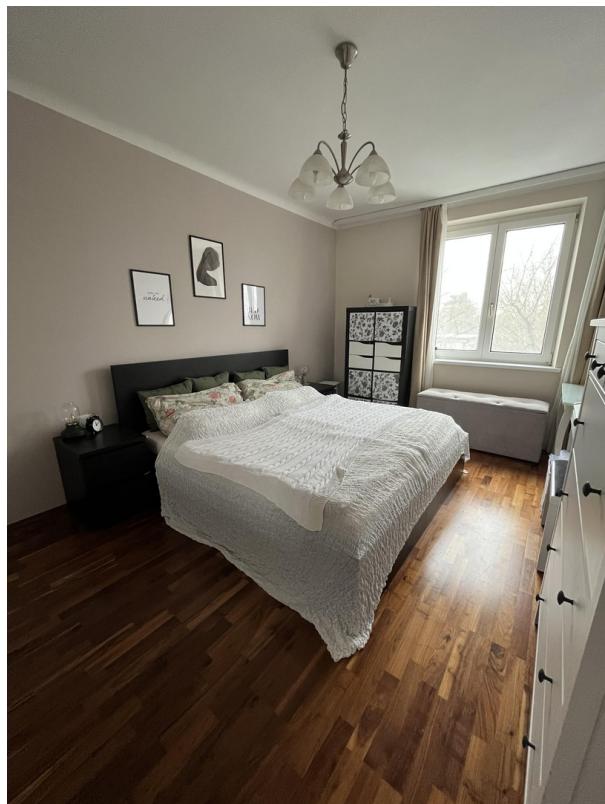
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



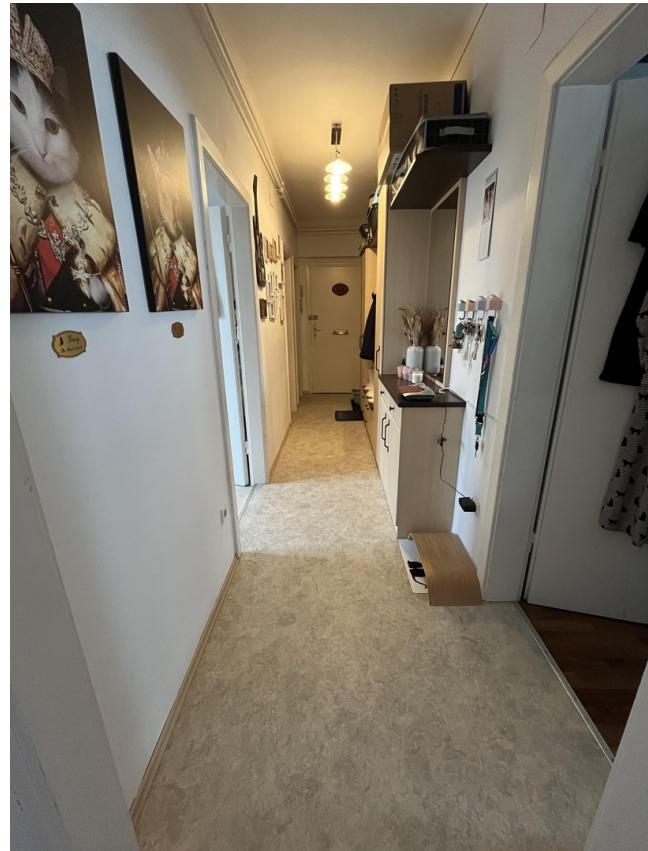
# Exposé - Galerie



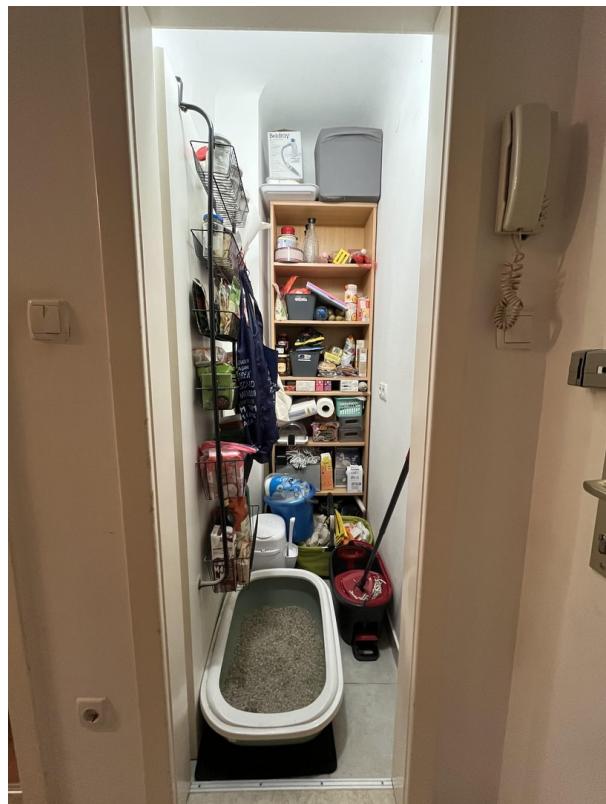
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

