

Exposé

Wohnung in St.Pölten

Top Lage: Moderne private Gartenwohnung - Erstbezug



Objekt-Nr. OM-420859

Wohnung

Vermietung: **1.399 € + NK**

Ansprechpartner:
Sonnleitner

3100 St.Pölten
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.596 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne private 98m² Wohnung mit Garten - ERSTBEZUG

Nur rund 4 Radminuten vom Regierungsviertel St. Pölten entfernt!

Die 4-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 98m². Sie liegt in einem Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten in privater Siedlungslage.

Etwa 3 Gehminuten entfernt liegt die Traisen sowie ein Spielplatz, die eine naturnahe erholsame Umgebung bieten.

Raumprogramm

Wohnbereich mit moderner geräumiger Einbauküche mit Kochinsel, Markengeräten und Barplatte, 3 (Schlaf-)Zimmer, Bad mit Eckbadewanne und Dusche, WC, Vorraum und Abstellraum sowie

Kellerabteil, 22,49m² Garten und Terrasse, kostenfreien Parkplatz direkt vorm Haus,

Beheizung/Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Wärmepumpe.

Vertragskonditionen

Befristeter Mietvertrag von 3 Jahren, eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Kosten

Monatsmiete brutto (inkl. Betriebskosten): € 1.399,-

Miete ist exkl. Heizung/Strom/Warmwasser

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Verfügbarkeit

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

Energiekennzahl

Heizwärmebedarf (HWB) von 39,6 kWh/m².

Besichtigung/Kontakt

Bitte nehmen Sie mit Frau Sonnleitner über Nachricht oder telefonisch unter 0660 9589084 Kontakt auf.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei

Im Kellergeschoss stehen weitere Lagerflächen zur Verfügung, die bei Bedarf separat angemietet werden können, mit oder ohne Stromanschluss. Perfekt geeignet als zusätzlicher Stauraum oder für Hobbyzwecke.

Lage

St.Pölten-Stattdersdorf

Die Wohnung liegt mit dem Garten bzw. Wohnbereich südseitig in einem kleinen Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten in einer privaten verkehrsruhigen Wohnsiedlung in einer 30er-Zone.

Das Regierungsviertel ist mit dem Fahrrad in nur etwa 4 Minuten über die Lionsbrücke schnell erreichbar. Nur ca. 300 Meter von der Wohnung entfernt liegt der Traisen Fluss und der Spielplatz, die eine naturnahe Umgebung bieten und sich ideal für Spaziergänge und Erholung eignen.

Zusätzlich stehen neben dem Grundstück weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Gesundheit

Arzt <2200m

Apotheke <2200m

Klinik <6000m

Kinder / Schulen

Schule <800m

Kindergarten <800m

Universität <5000m

Höhere Schule <5000m

Spielplatz <300m

Nahversorgung

Supermarkt <1000m

Bäckerei <2500m

Einkaufszentrum <6000m

Restaurant <300m

Verkehr

Hauptbahnhof <3500m

Autobahnanschluss <4000m

Bushaltestelle <300m

Traisen Radweg <350m

Sonstige

Bank <2000m

Post <3500m

Polizei <3600m

Tankstelle <2500m

Kirche <350m

Park <450m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2026

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

