

# Exposé

## Landhaus in St.Pölten

### Grünlage - Designer Loft mit Galerie und Garten



Objekt-Nr. OM-424477

#### Landhaus

Vermietung: **1.219 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sonnleitner

3100 St.Pölten  
Niederösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche	200,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvoller Loft mit ca. 88m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern bietet eine einzigartige Wohnatmosphäre am Stadtrand von St.Pölten, ideal für Paare!

Highlights:

- Offenes Raumkonzept mit Galerie: Moderner Wohnbereich mit fließendem Übergang zur Galerie und Blickfenster ins Badezimmer – flexibel gestaltbar.
- Großzügige Raumhöhe: Über 5 Meter hohe Decke sorgt für ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit direktem Blick ins Grüne.
- Direkter Zugang zur Natur: die Lage am Stadtrand mit direktem Zugang zu einem privaten Spazierweg über Felder und mit Weitblick über St. Pölten. Die Traisen liegt nur 5 Gehminuten entfernt.
- Außenbereich: vom Wohnbereich aus sieht und gelangt man direkt auf eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse mit angrenzendem Garten (ca. 56 m<sup>2</sup>)

Der Loft richtet sich an Paare bzw. Personen, die ein großzügiges Haus mit ländlichem Flair in stadtnaher Lage suchen.

Raumprogramm

Vorraum, Bad (mit WC, offener Regen-Dusche, Badewanne), Wohn- Essbereich mit offener U-Küche und Bartheke, Galerie, Zimmer, Garten mit großer Terrasse sowie Kellerabteil und einen Parkplatz

Beheizung/Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und energiesparsamen Wärmepumpe.

Vertragskonditionen

Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag mit einer Laufzeit von 3 Jahren. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Kosten

Monatsmiete brutto inkl. Betriebskosten: € 1.219,99,-

exkl. Strom und Heizung

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Verfügbarkeit

Das Objekt steht ab 01.03.2026 zur Verfügung.

Besichtigung/Kontakt

Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf: Frau Sonnleitner, Tel.: +43 660 9589084

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

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei

## Lage

St.Pölten-Altmannsdorf

Nahversorgung

Supermarkt: <3500m

Bäckerei: <4000m

Einkaufszentrum: <8500m

Gesundheit

Apotheke: <3,5km

Arzt: <3500m

Klinik: <7000m

Verkehr

Bushaltestelle: <50m

Hauptbahnhof St.Pölten: <8000m

Autobahnauffahrt St.Pölten Süd: <5000m

Sonstiges

Bank: <3500m

Post: <3500m

Polizei: <3500m

Tankstelle: <3500m

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



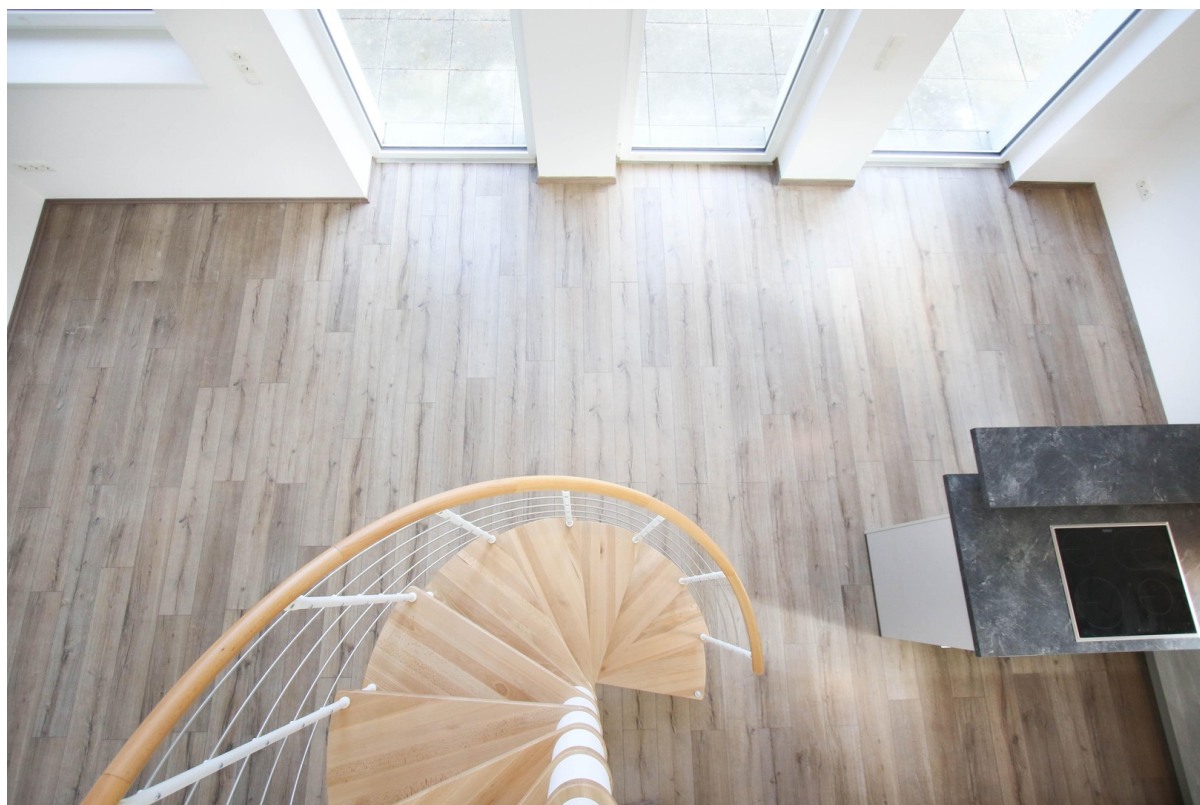
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



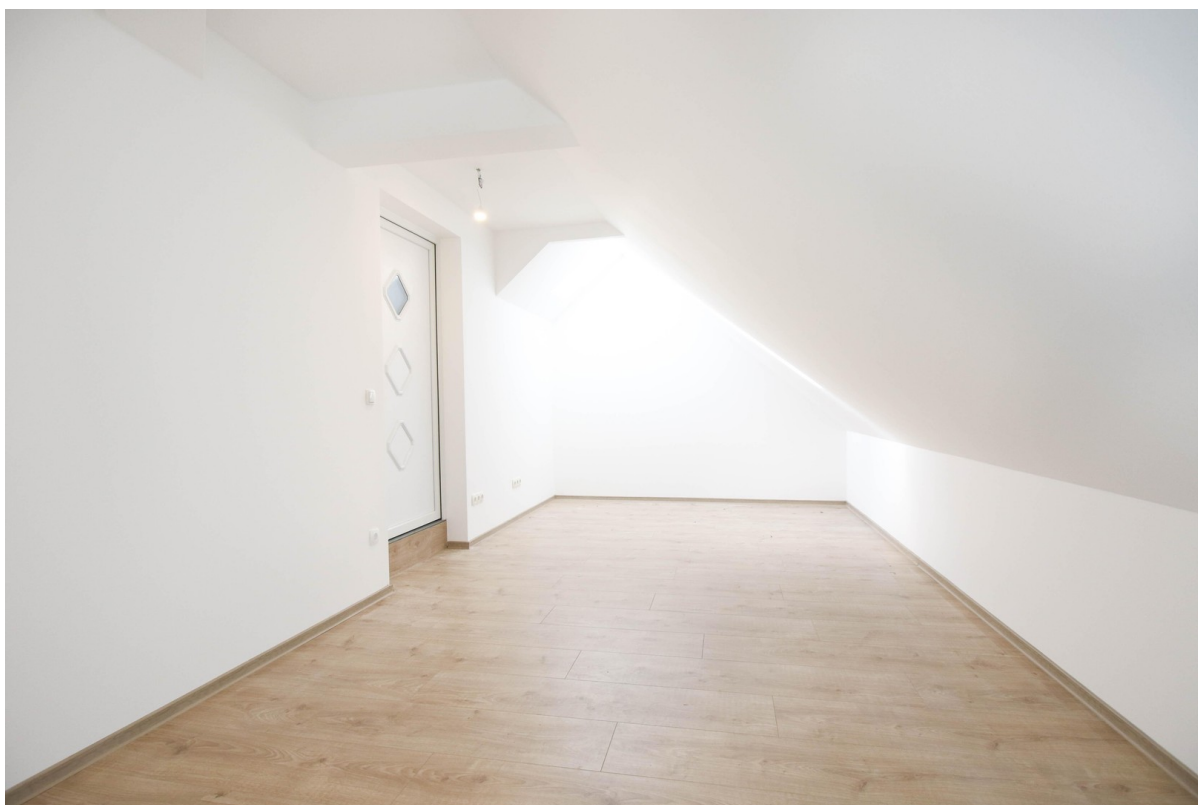
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



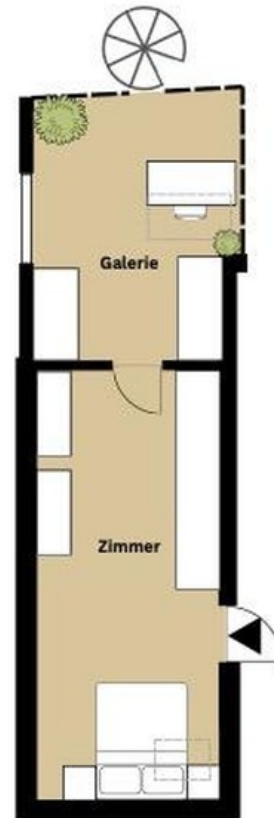
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**



**OG**