



EXPOSÉ



PYHRA · ÁTICO

Pyhra: Leicht sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Balkon

890 €

EN ALQUILER

77 m²

SUPERFICIE

3

HABITACIONES

1992

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Pyhra: Leicht sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Balkon

890 €

EN ALQUILER

Superficie 77 m²

Habitaciones 3

Baños 1

Año de construcción 1992

Tipo de inmueble Ático

Oferta En alquiler

Referencia O2100169994

Índice energético 37,56 kWh/(m²*a)

Pyhra: Leicht sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Balkon

Mit geringem Aufwand zu Ihrer sonnigen Traumwohnung in Pyhra!

Die perfekte Architektur mit großen **Fensterflächen** schafft lichtdurchflutete Räume und bietet aller höchsten Wohnkomfort. Das Raumprogramm **bietet zwei Schlafzimmer inklusive Schrankraum**, ein sehr **großes helles Wohnzimmer**, separate, möblierte Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum und Vorraum sowie einen **westseitigen, uneinsichtigen Balkon** um sonnige Abendstunden zu genießen.

Zudem sorgt der **Schwedenofen** im Wohnzimmer für behagliche Wärme.

Die **Wohnhausanlage selbst ist ein einem überaus hochwertigen Zustand** und verfügt über ein sehr ansprechendes Erscheinungsbild. Neben der **Fassade sind auch Dachbodendecke und Kellerdecke perfekt isoliert**. Zudem sind die **Fenster bereits in 3-Fach-Verglasung** ausgeführt. Die Anlage verfügt über eine **helle Tiefgarage** und weist bei einem Heizwärmebedarf von **37,56 kWh/qm² Niedrigenergiestandard** auf!

Um die Wohnung wieder in neuem Glanz erscheinen zu lassen, ist der **Sanierungsaufwand ist jedenfalls überschaubar!** Die Wände benötigen einen neuen Anstrich! Zudem sind die Böden stark abgewohnt und sollten erneuert werden.

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Pyhra - so grün und doch so nah!

Pyhra - nur 6 Autominuten von St. Pölten entfernt - ist eine **sehr beliebte und nachgefragte Wohngegend**, was sich in **ständig steigendem Bevölkerungswachstum**, sowie auch hochwertigen Neubauprojekten widerspiegelt. Neben der guten Infrastruktur ist auch die **Naturbadeanlage Pyhra** zu erwähnen. Für aktive Erholung stehen Reit- und Wanderwege, ein Beachvolleyballplatz, ein Pumptrack und Mountainbikestrecken zur Verfügung.

Sichern Sie sich die ideale Wohnlage für Familien, Naturliebhaber und Freizeit-Sportler unweit der Landeshauptstadt!

Auch Kulturell bietet der Ort beeindruckende historische Bauwerke wie die **gotische Pfarrkirche St. Margareta aus dem 13. Jahrhundert**, das Renaissance-Schloss Wald aus dem 15./16. Jahrhundert oder die denkmalgeschützte Ruine der Kirche St. Cäcilia.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung!

Ihr Peter Hehal

Infos zur Wohnung:

Wohnfläche: 77,66 m² zzgl. 3,15 m² Balkon

Extras: geräumiges Kellerabteil
Tiefgaragenstellplatz
ein weiterer zugeordneter KFZ-Stellplatz
neue Velux-Dachflächenfenster mit

Sonnenschutz

Schwedenofen

Raumprogramm: Wohnzimmer, möblierte Küche, zwei Schlafzimmer, Schrankraum,

Badezimmer mit Wanne, separates

WC, Vorraum, Abstellraum, Balkon

Heizung: E-Heizung alternativ Schwedenofen
HWB-Wert: 37,56 kWh/qm² (Niedrigenergiestandard)

Mietzins: € 890,- (3 Monate mietfrei)

Kautiön: 3 Monatsmieten

Provision: selbstverständlich provisionsfrei

Nebenkosten: € 360,- für die Erstellung Ihres Mietvertrages

Kontakt:

Ing. Peter Hehal

0660 777 222 0

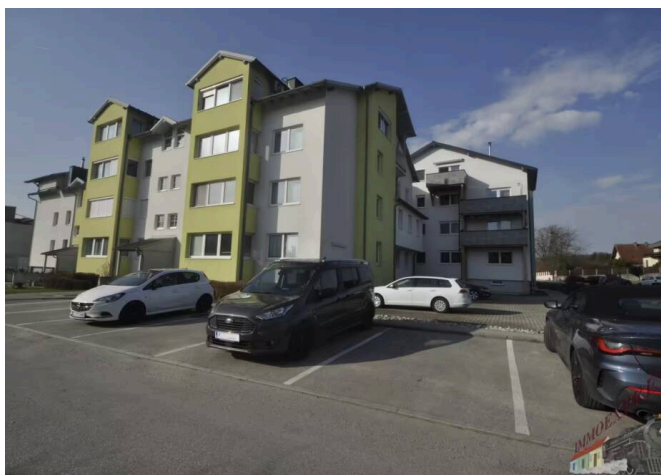
Wienerstraße 148

3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES



Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

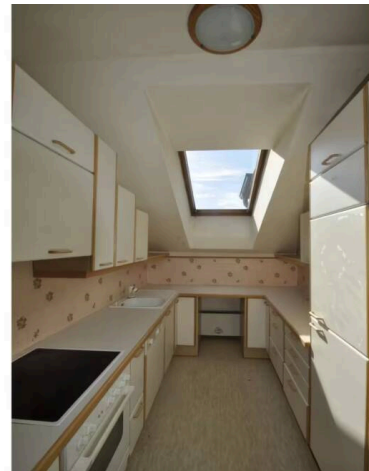
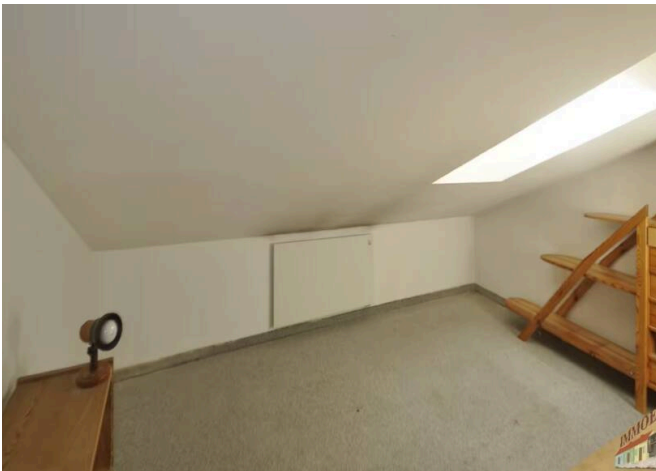
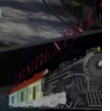
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

Stützen auch Sie
in meiner Erfahrung
in meinem Kundenstamm
10 Objekte bestens vermietet
10 Objekte erfolgreich verkauft

Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0





EQUIPAMIENTO

— Televisión por cable/satélite

— Sótano

— Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

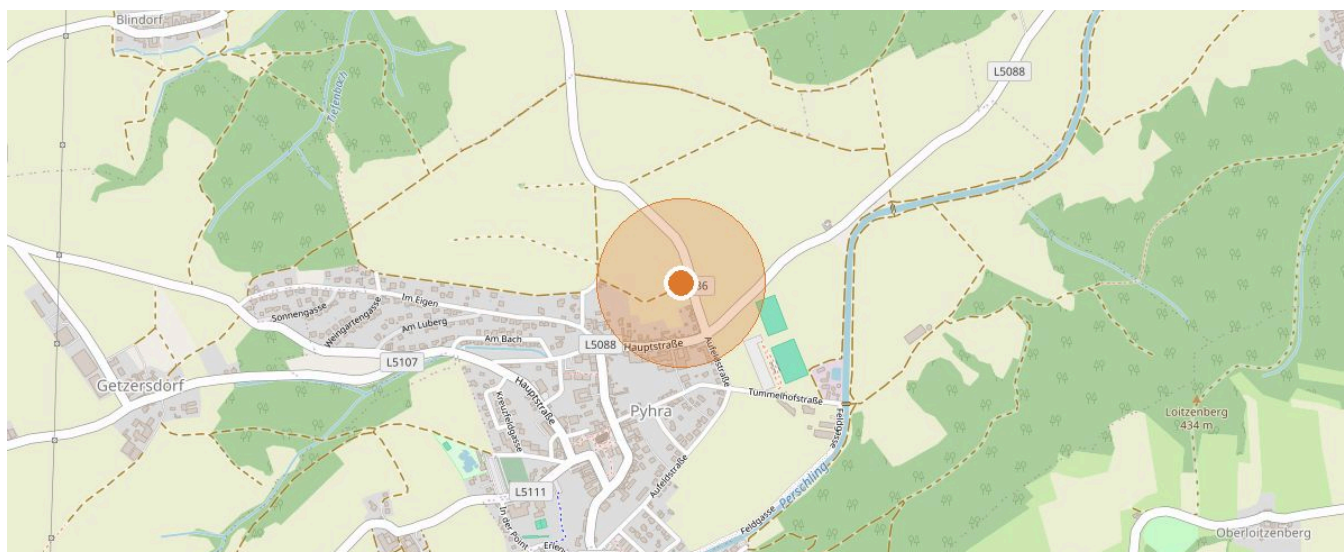
N.º de puerta (Top)	14
Distrito	St. Pölten Land
Ubicación	Pyhra
Alquiler neto sin gastos	890 €

Superficie del balcón	3,15 m²
Plazas de aparcamiento	1
Fuente de energía de la calefacción	Eléctrica

Alquiler con gastos e IVA incluidos	890 €
Alquiler total	890 €
Costes totales	890 €
Comisión del inquilino	3 % zzgl. 20% MwSt.
Superficie habitable	77,66 m²
Superficie total	77,66 m²
Aseos	1

Suelos	Moqueta
Equipamiento del baño	Bañera
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Puertas	Madera
Estado de conservación	Bien cuidado
Última modernización	2019

UBICACIÓN & SU CONTACTO



3143 Pyhra · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Peter Hehal

Móvil: +43 660 77 72 220

Correo: p.hehal@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169994 · Fecha 15.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.