



Mit  
Balkon und  
2 Stell-  
plätzen

# Gemütliche Dachgeschoßwohnung

in ruhiger Lage von Pyhra

Hauptstrasse 39, Top 14 | 3143 Pyhra

## Daten

Wohnfläche: 70,29 m<sup>2</sup>

Balkon: 3,15 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1990

Dachgeschoßwohnung

Sonstige Besonderheiten:

- Kein Lift
- Elektrische Heizung





## Ein Platz für Sie

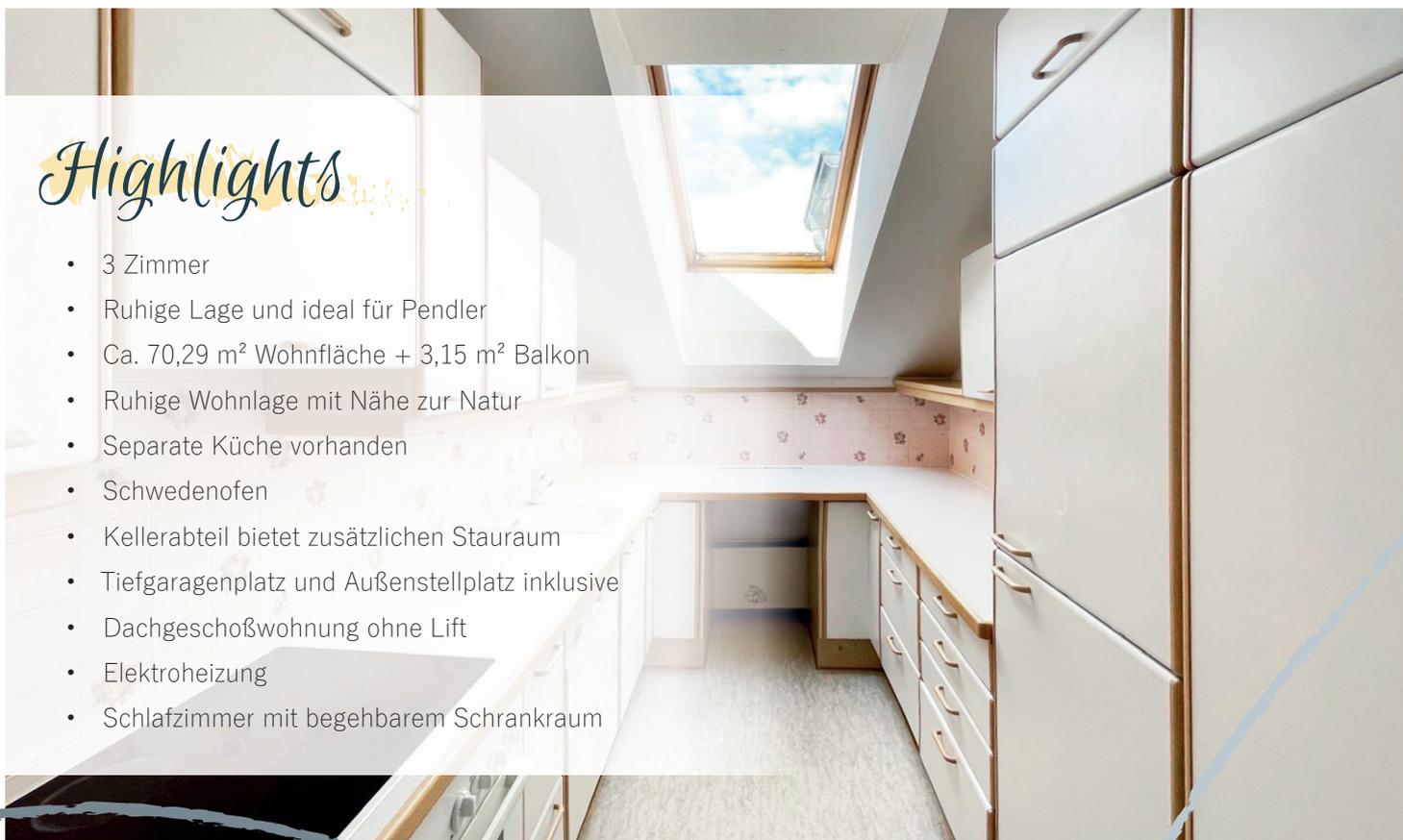
In der idyllischen Marktgemeinde Pyhra im Bezirk St. Pölten Land steht diese **Dachgeschoßwohnung** zum Verkauf. Die rund **70,29 m<sup>2</sup>** große Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnanlage in der **Hauptstraße 39, Top 14**, und besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, einen Balkon sowie zwei Parkmöglichkeiten – ein Tiefgaragenplatz und ein Außenstellplatz sind bereits im Angebot enthalten. Die Wohnung besteht aus **3 Zimmern**, jedoch weist der 3. Raum aufgrund der Dachschräge eine reduzierte Stehhöhe auf.

Bei der Therme kam es zu einem Wasseraustritt, wodurch an den angrenzenden Wänden Feuchtigkeitsspuren sichtbar sind. Infolgedessen sind Reparaturarbeiten erforderlich.

Mit entsprechenden Renovierungsmaßnahmen lässt sich ein zeitgemäßer Wohnkomfort schaffen.

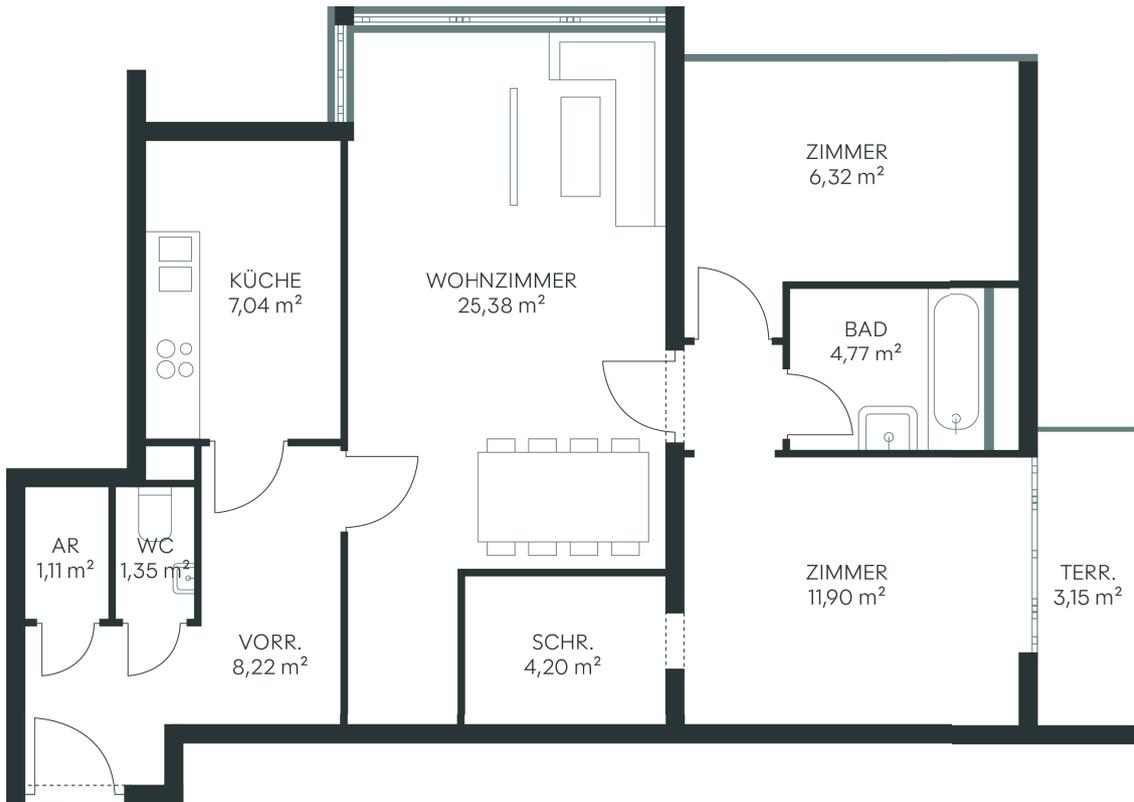






## Highlights

- 3 Zimmer
- Ruhige Lage und ideal für Pendler
- Ca. 70,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 3,15 m<sup>2</sup> Balkon
- Ruhige Wohnlage mit Nähe zur Natur
- Separate Küche vorhanden
- Schwedenofen
- Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz inklusive
- Dachgeschoßwohnung ohne Lift
- Elektroheizung
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum



## Plan

Vorraum:	8,22 m <sup>2</sup>
AR:	1,11 m <sup>2</sup>
WC:	1,35 m <sup>2</sup>
Küche:	7,04 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	25,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,90 m <sup>2</sup>
Schr.:	4,20 m <sup>2</sup>
Bad:	4,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>70,29 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	3,15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

HWB: 37,56 kWh/m<sup>2</sup>

f<sub>GEE</sub>: nicht ersichtlich

Gültig bis 25.01.2026

### GRUNDBUCH

GST.Nr. 695/3

EZ 428

KG 19552 Pyhra

BG St. Pölten





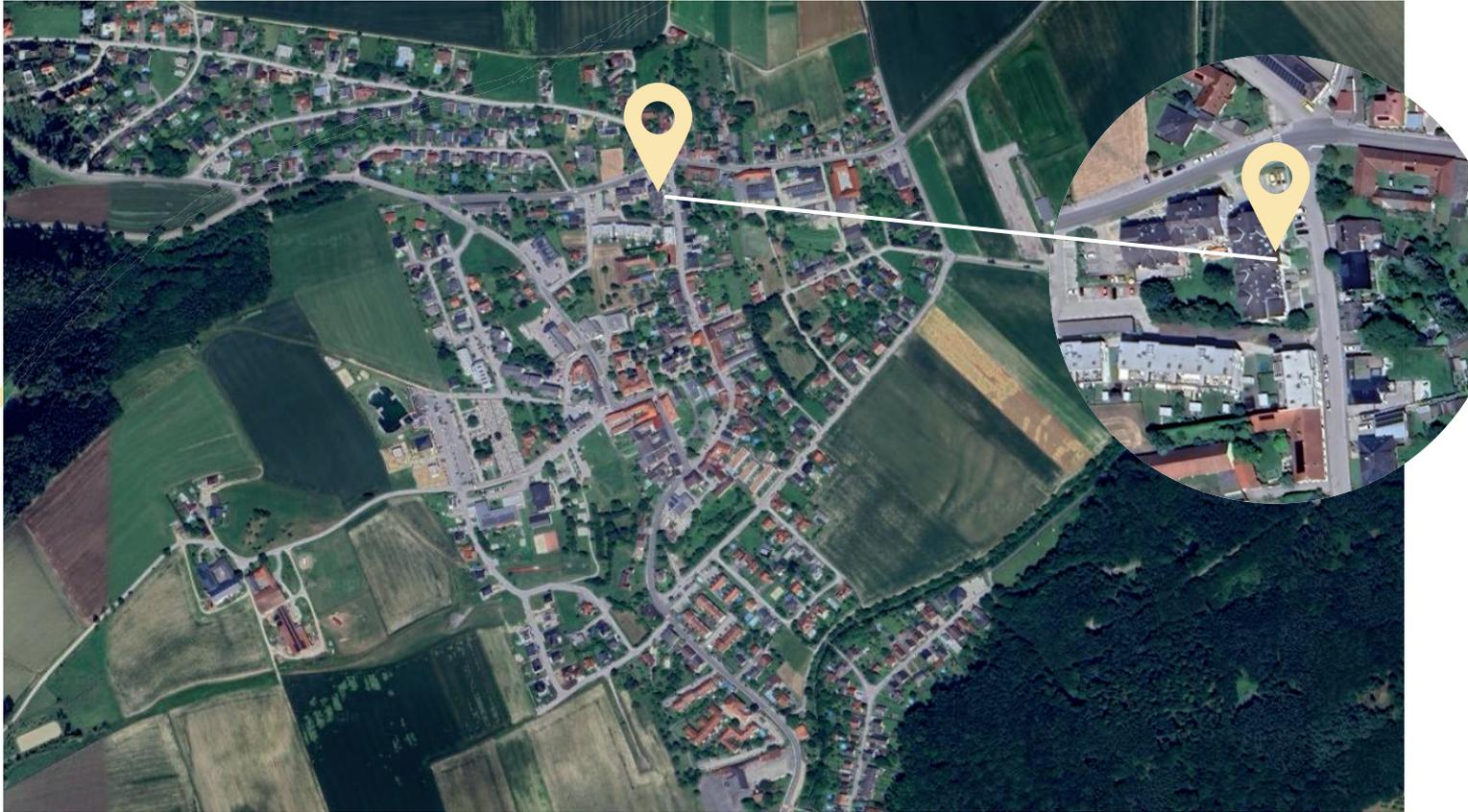
## Kaufpreis

**EUR 159.000 -**

Betriebskosten:	EUR 183,12
Ust. 10%:	EUR 18,32
Rücklagen:	EUR 75,74
Sanierungsdarlehen:	EUR 46,86
Offener Restsaldo per 4.7.25:	EUR 2.055,03

### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



# Pyhra

66,76 km<sup>2</sup> | 3.615 Einwohner

Die Marktgemeinde Pyhra liegt im Herzen des Mostviertels im Bundesland Niederösterreich, rund 10 km südöstlich der Landeshauptstadt St. Pölten und etwa 60 km westlich von Wien. Mit einer Fläche von ca. 66,7 km<sup>2</sup> und rund 3.650 Einwohnern bietet Pyhra eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe – eine besonders attraktive Wohnlage für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Eingebettet in das sanfte Hügelland des Mostviertels, überzeugt Pyhra nicht nur durch seine landschaftliche Schönheit, sondern auch durch ein lebendiges Gemeindeleben, eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Region ist geprägt von einer intakten Natur, gepflegter Landwirtschaft und einem hohen Maß an Lebensqualität.

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 aktive Erholung stehen ein Naturbadesee, Reit- und Wanderwege, ein Beachvolleyballplatz, ein Pumptrack und Mountainbikestrecken zur Verfügung.

Auch im Bildungsbereich ist Pyhra bestens aufgestellt: Neben Kindergarten und Volksschule befinden sich hier eine Europa-Mittelschule, eine Musikschule sowie eine landwirtschaftliche Fachschule.

Das gesellschaftliche Leben wird durch zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste wie den Margareta-Kirtag oder das Maibaumfest geprägt. Die gute Verkehrsanbindung und Nähe zu St. Pölten macht Pyhra zudem zu einem beliebten Wohnort für Berufstätige, die Ruhe und Natur schätzen, aber nicht auf urbane Infrastruktur verzichten möchten.

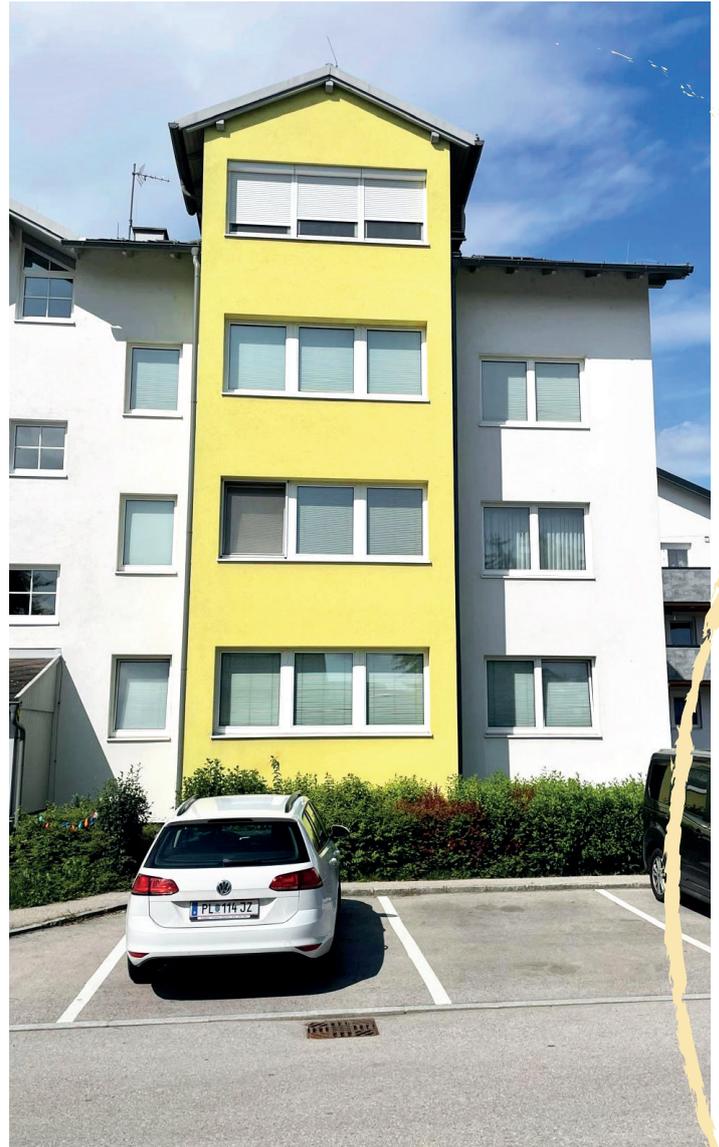
Dank der landwirtschaftlichen Prägung mit Mostbauern, Ab-Hof-Verkauf und mittelständischen Betrieben bewahrt Pyhra seinen bodenständigen Charme – ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Ankommen.

## Lage

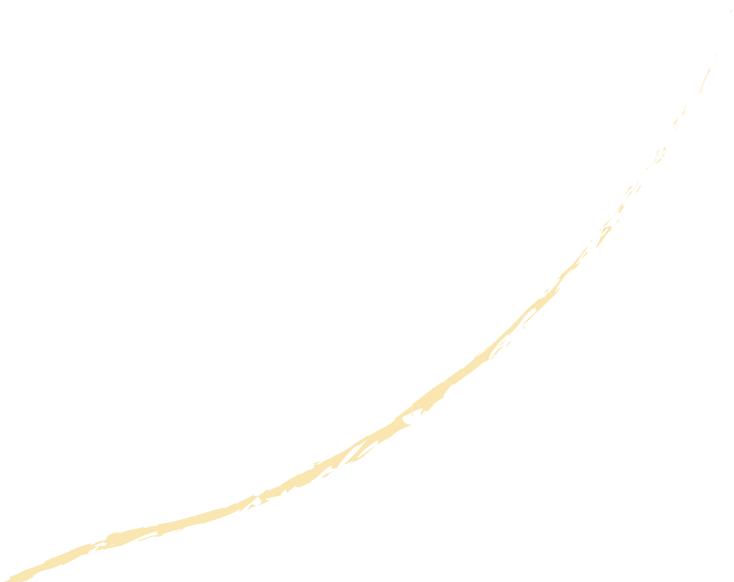
Die sehr gute Lage - nur etwa 9 km südöstlich von St. Pölten - macht diese Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler: Sie genießen das ruhige, ländliche Wohngefühl und profitieren dennoch von der schnellen Erreichbarkeit der Stadt – sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Entfernungen

Kindergarten: ..... 400m/ 6 min zu Fuß  
Apotheke: ..... 6,6 km/ 9 min mit Auto  
Arzt: ..... 270m/ 1 min zu Fuß  
Bahnhof: ..... 8,9 km/ 15 min mit Auto  
Volksschule: ..... 350m/ 5 min zu Fuß  
Friseur: ..... 220m/1 min zu Fuß  
Nahversorger: ..... 550m/ 6 min zu Fuß  
Gastronomie: ..... 850m/ 11 min zu Fuß  
Freibad: ..... 800 m /2 min mit Auto













# KONTAKT



**immobilien  
bär**

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



**Michaela Hochreiter MBA**

**M +43 664 52 35 769**

**E [michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)**

**Bürozeiten:**

**Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr**

**Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach**

**[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)**

**Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479**

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.