

## Innenstadthaus mit Potential!



Ansicht außen

**Objektnummer: 202/07392**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 205,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,49
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

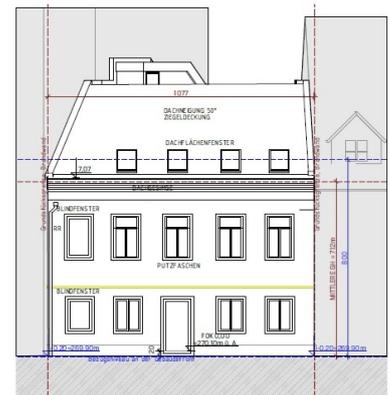
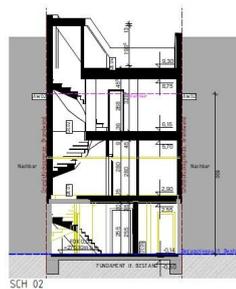
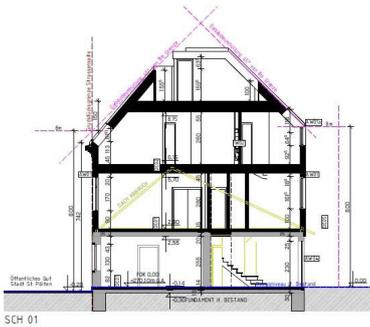
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

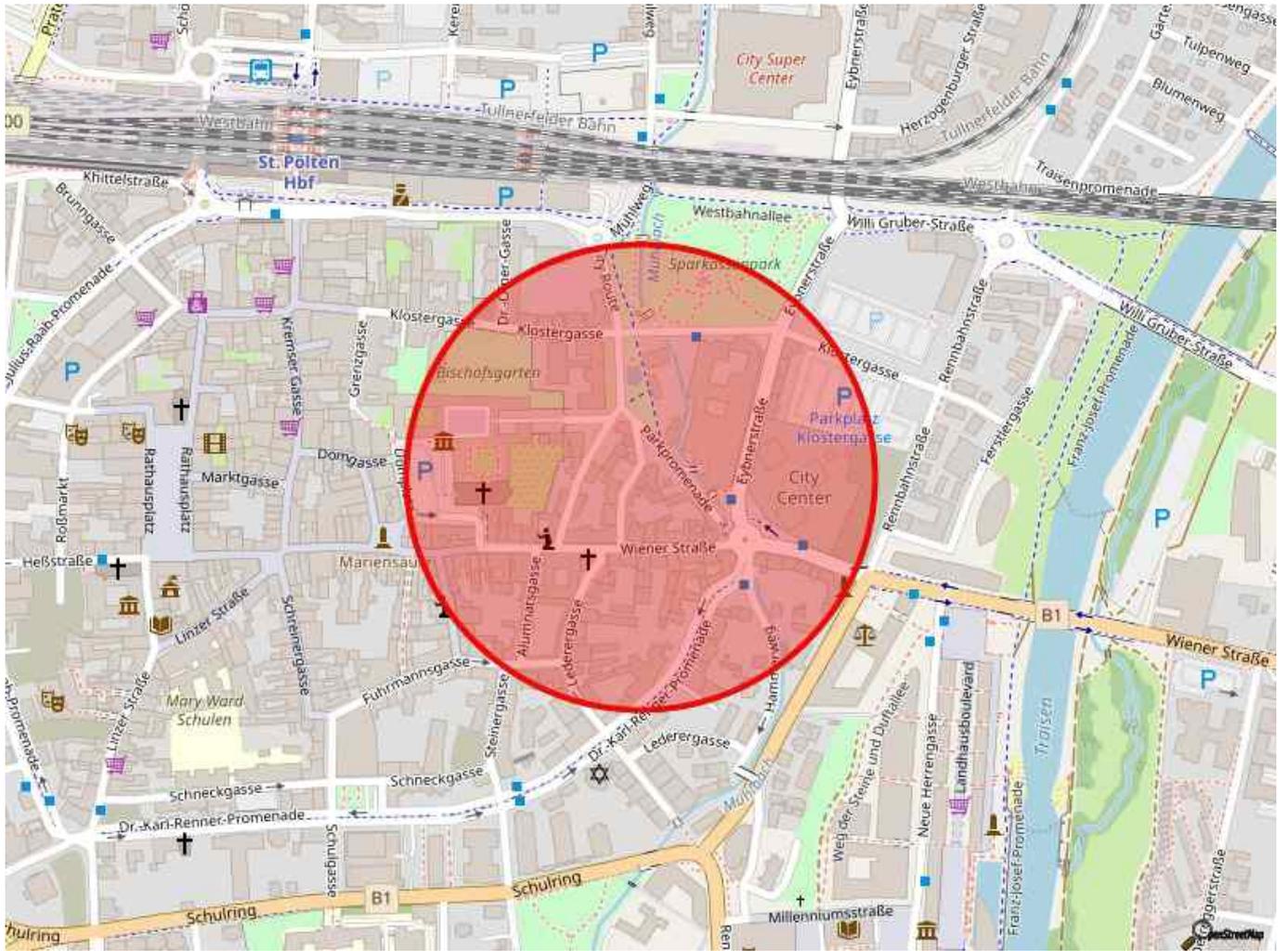












## Objektbeschreibung

### Innenstadthaus mit Potential!

**KURZBESCHREIBUNG: Top Lage - Innenstadt von St. Pölten**, Plan für Umbau vorhanden - die Aufstockung des Gebäudes wurde bereits eingereicht, viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten;

#### DETAILBESCHREIBUNG:

##### Lage:

Das zum Verkauf stehende Anlageobjekt befindet sich **in der Innenstadt von St. Pölten** in der **Nähe vom Hauptbahnhof**. Im nahen Umfeld ist für alles gesorgt. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Haus sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder.

##### Liegenschaft:

Grundbuch: EZ 808, KG 19544 St. Pölten (Grundbuchauszug im Anhang)

GST-Nr.: .12/1

Grundstücksfläche: 92m<sup>2</sup>

##### Raumaufteilung:

Das Anlageobjekt verfügt gliedert sich in: Erdgeschoß und Obergeschoß

##### Erdgeschoß:

Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Zugang zum Innenhof und Abstellraum im Innenhof;

##### 1. OG:

Vorraum, 2 Zimmer;

Gerne kann auf Wunsch Einsicht in den Bauakt gewährt werden.

##### Inventar:

Sämtliche Fahrnisse, die sich zum Zeitpunkt des Erwerbs im Haus befinden, gehen unentgeltlich in das Eigentum des neuen Käufers über.

##### Kaufpreis:

Der unverbindliche, **geldlastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 169.000,-**

##### Nebenkosten:



An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 205,60 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 3,94.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

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

Objektnummer: **7392**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.