Attraktive, sonnendurchflutete Eigentumswohnung in einer ruhigen Gegend im Süden - 2 Terrassen!

Küche

Objektnummer: 202/07446

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

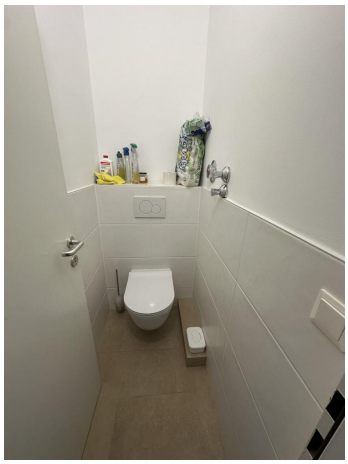
Adresse	Spratzerner Kirchenweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	361,82 €
USt.:	37,48 €
Sonstige Kosten:	171,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner

Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder



Objektbeschreibung

Attraktive, sonnendurchflutete Eigentumswohnung in einer ruhigen und gut gelegenen Gegend im Süden von St. Pölten.

Diese Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus, das um das Jahr 1989 am südlichen Ende des Spratzerner Kirchenwegs erbaut wurde. Es glänzt durch 2 Terrassen sowie einen 360 Grad Blick. Umgeben ist das Wohngebäude von Altbaumbestand sowie Parkanlagen und ist dadurch sehr ruhig und kaum einsichtig.

Raumaufteilung:
Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, drei Schlafzimmer (eines davon mit begehbarem Kleiderschrank), ein Badezimmer, zwei Abstellräume (einer im Freien) sowie insgesamt ca. 60 m² Freiflächen, die sich auf zwei Dachterrassen auf gleicher Ebene verteilen.

Beschreibung:
Die Wohnnutzfläche beträgt etwa 109 m², und die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes, also im 5. Stock. Ein Aufzug fährt vom Keller bis zum 4. Stock des Hauses. Alle Räume sind zentral zugänglich. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und wurde kontinuierlich instand gehalten und renoviert. Die Terrassen bieten einen herrlichen Ausblick nach Osten, Süden und Westen, sodass Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Ein überdachter Parkplatz für ein Auto und ein Kellerabteil sind im Preis inbegriffen.

Heizung/Warmwasserversorgung:
Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die monatliche Pauschale beträgt netto ca. EUR 93,00 für die Heizung und ca. EUR 50,00 für das Warmwasser.

Betriebskosten:
Die aktuellen monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturfonds, Verwaltungshonorar und Umsatzsteuer belaufen sich auf EUR 570,30. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

Wohnbauförderungsdarlehen:
Für diese Wohnung besteht ein Wohnbauförderungsdarlehen mit einem Restbetrag von EUR 6.502,68 (Stand April 2024). Die monatliche Annuität beträgt EUR 420,00. Das Wohnbauförderungsdarlehen kann übernommen werden und ist Teil des Kaufpreises.

Vermietung:
Die Wohnung steht nach Abschluss des Kaufvertrags sofort zur Verfügung.

Dachsanierung:

Es wurde bereits ein positiver und rechtskräftiger Beschluss zur Sanierung des Dachs gefasst, und die Beauftragung einer Firma zur Durchführung einer Ausschreibung liegt vor.

Kaufpreis:
Der angegebene Kaufpreis von EUR 320.000,00 stellt den geldlastenfreien Kaufpreis dar.
Im Kaufpreis enthalten ist die o.a. Wohnbauförderung.

Nebenkosten:
Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Besichtigung:
Eine Besichtigung der Wohnung ist kurzfristig nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Energiekennzahl:
Für die Liegenschaft ist im Energieausweis die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 70,0 kWh/m² ausgewiesen.

Instandhaltungsrücklage:
Die Instandhaltungsrücklage für das Objekt weist per Dezember 2024 ein Guthaben von rund EUR 54.000,00 auf.

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

Objektnummer: 7446
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.

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.