Ruhige Innenstadtlage - 6-Zimmer-Zweifamilienhaus - hervorragende Infrastruktur - großes Ausbaupotential

Objektnummer: 13065

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

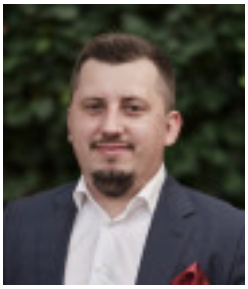
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,26 m²
Nutzfläche:	278,89 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	91,87 m²
Kaufpreis:	548.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.964,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Ge
Ve

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

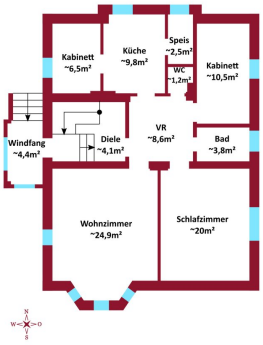
Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

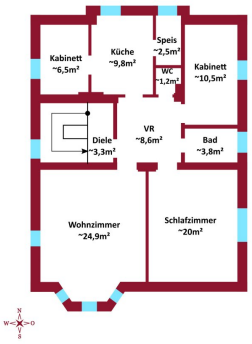
Kaufpreis	**550.000.- EUR**
Kaufnebenkosten	55.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	55.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	550.000.- EUR

!! **FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL** !!

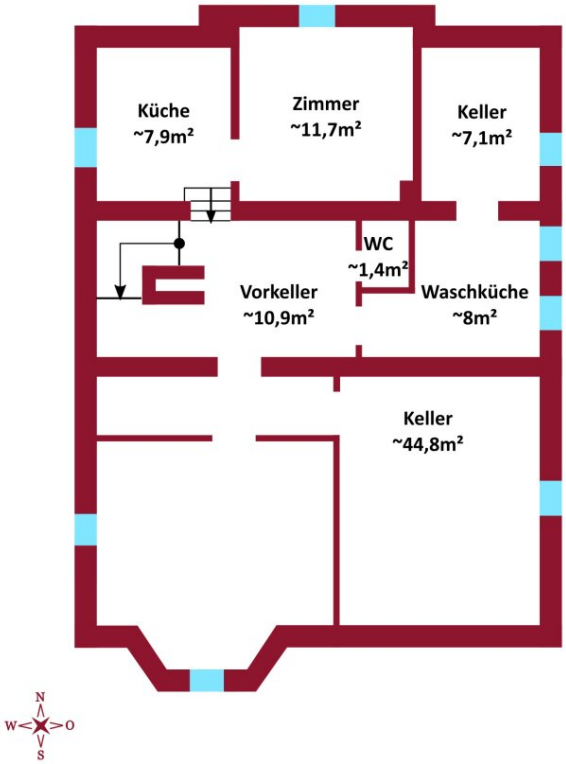
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.265,32	2.498,34	2.686,39	2.961,11

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

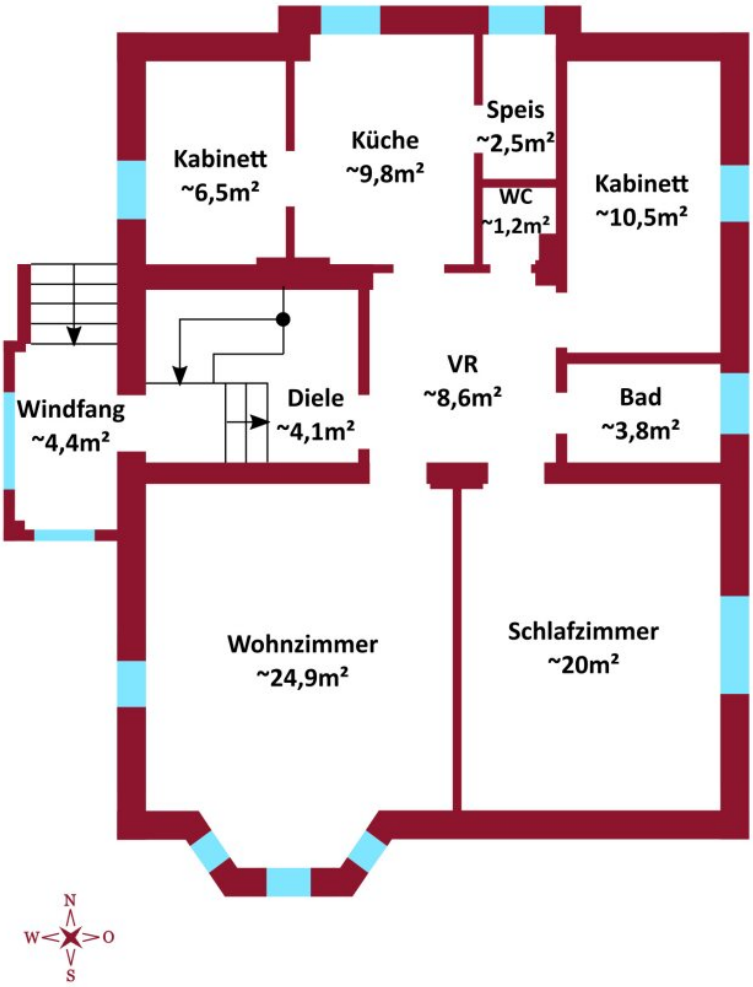




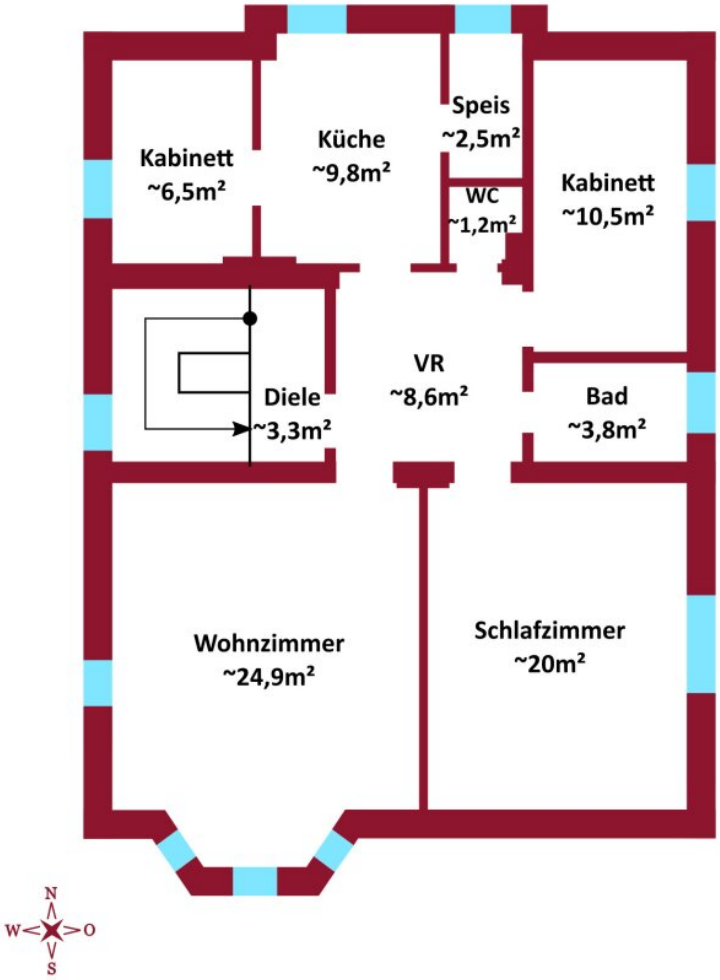
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



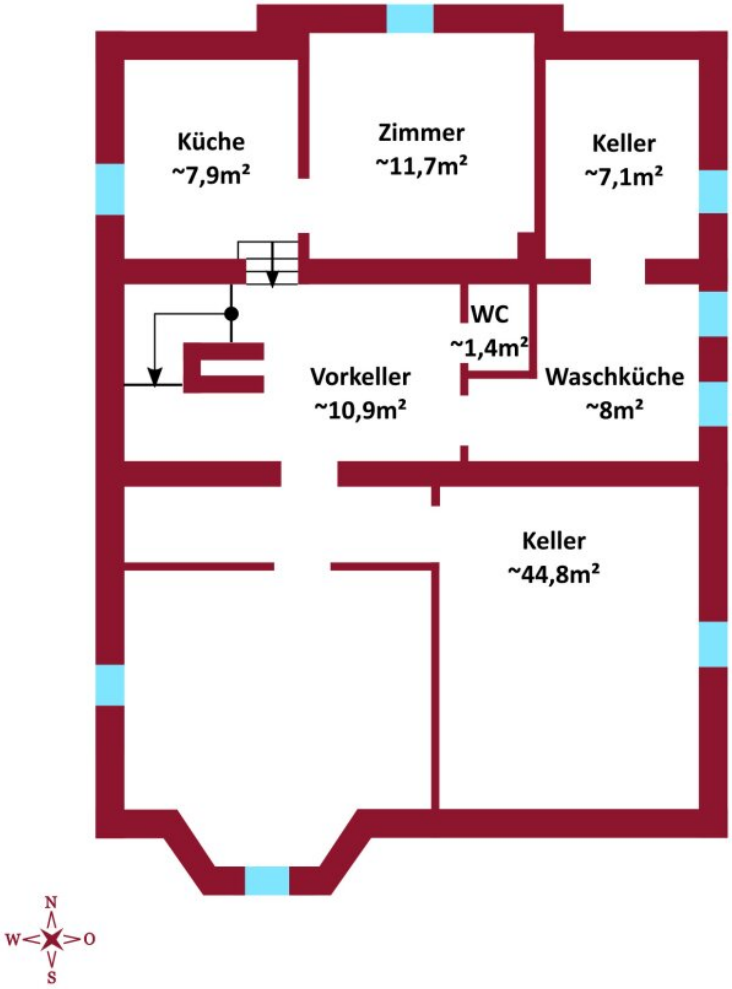
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Eine Rarität mit viel Ausbaupotential!

Geräumig und äußerst gut geschnitten präsentiert sich dieses **6-Zimmer-Haus in bester Lage St. Pöltens.**

Die **Gesamtwohnfläche von ca. 175,26 m²** erstreckt sich über **zwei Geschosse.** Derzeit befindet sich **pro Geschoss eine Wohneinheit**, verbunden sind die Wohneinheiten über eine innenliegende Treppe.

Ganz dem **prächtigen Altbaucharme** entsprechend glänzen die Räume mit ihrer **typischen Geräumigkeit**. Die Wohnzimmer bilden mit einem **stilvollen Erker** einen wahren Blickfang.

Die **Grundrisse** der beiden Etagen ähneln einander und verfügen über:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- separate Küche
- 2 Schlafzimmer
- Kabinett
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC

Eine **großzügige Kellerfläche von ca. 91,87 m²** sorgt dafür, dass es Ihnen an Stauraum nicht mangelt!

Nutzen Sie doch jeden Quadratmeter des Hauses, der Ihnen zur Verfügung gestellt wird! Auch der **Dachboden kann nämlich mit Sanierungsarbeiten in eine gemütliche Wohlfühloase** verwandelt werden.

Hier können Sie tatsächlich Ihrer **Fantasie freien Lauf lassen**, denn das Haus strotzt nur so vor **Umbaupotential**, auch können **mehrere Wohneinheiten** geschaffen werden, was es sowohl **für große Familien, als auch Anleger** interessant macht.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **548.000,-- Euro.**

Die **Provision** beträgt **3% des Kaufpreises zzgl. USt.**

Lage

Ihre neue Nachbarschaft besteht zur linken Hand aus dem **herrlichen Kaiserwald** und zur rechter Hand aus dem **Innenstadtzentrum - ein gesunder Mix aus Stadt und Land.** Sie profitieren von einer **tollen Infrastruktur** und können gleichzeitig **verschiedene Freizeitaktivitäten** quasi vor der eigenen Haustür ausüben.

Eine **optimale Nahversorgung** ist durch einen **Spar und Lidl**, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, gegeben. Weitere **Shoppingmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe** stehen Ihnen im ebenso nur einen Spaziergang entfernten **Stadtzentrum** zur Verfügung.

Die **Landesberufsschule St. Pölten** ist in der unmittelbaren Umgebung. Ebenso zu Fuß erreicht werden können die **BHAK, BHAS und HTL St. Pölten**. **Diverse Kindergärten und Volksschulen** sind gut zu Fuß bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

St. Pölten Hauptbahnhof (ca. 1,1km entfernt)

St. Pölten Alpenbahnhof (ca. 600m entfernt): R54, R55

Buslinien: 687 (ca. 500m), 481, 490, 491, 719 (ca. 650m), 491 (ca. 700m), 475 (ca. 750m)

Gerne steht Ihnen Herr Jeremy Feist für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660/615 2901 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap