

**3 Räume, ruhig, hell und grün!**



**Objektnummer: 862**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 66,22 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 66,22 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,11                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.948,05 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 180,73 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 18,07 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

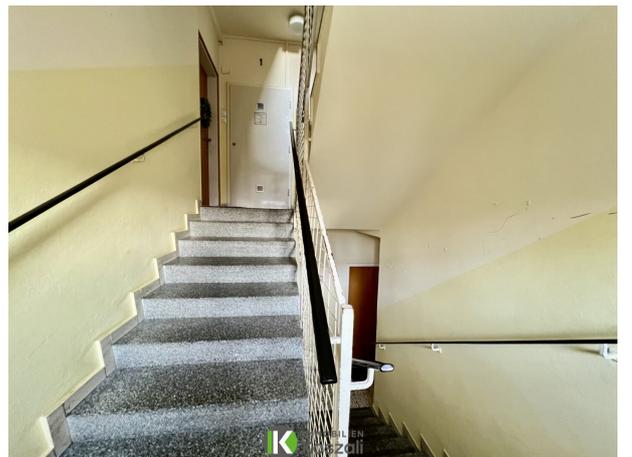


**Irene Köszali**

Immobilien Köszali









IMMOBILIEN  
Köszali



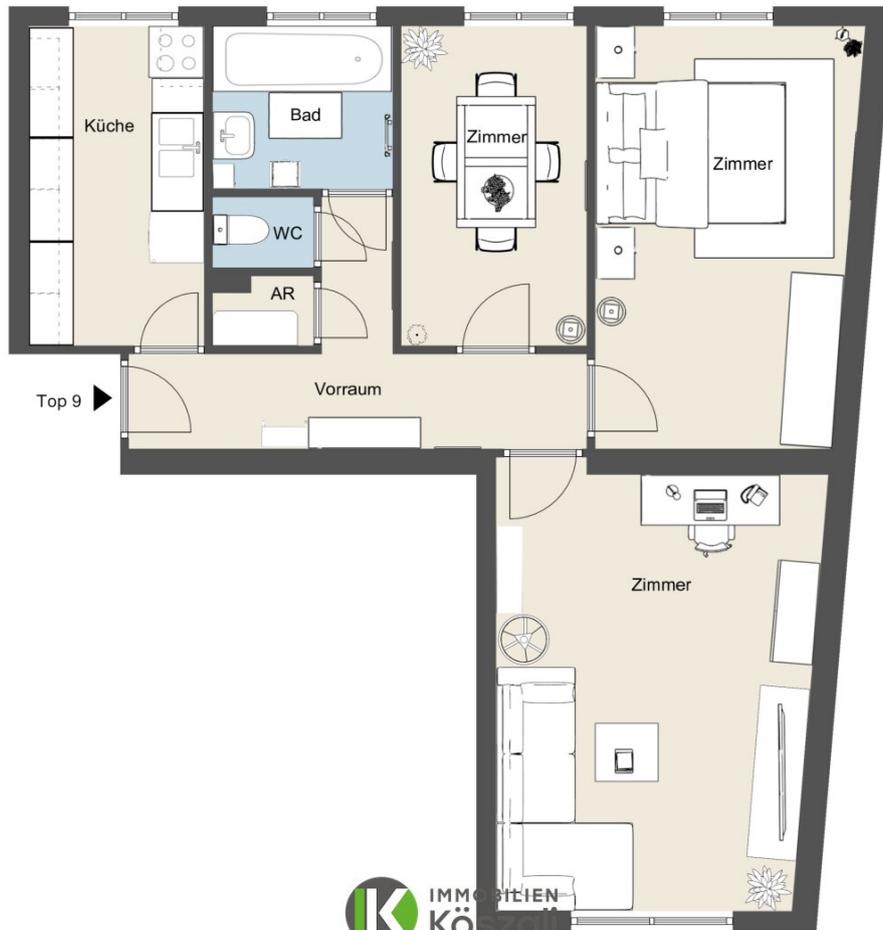
IMMOBILIEN  
Köszali



IMMOBILIEN  
Köszali



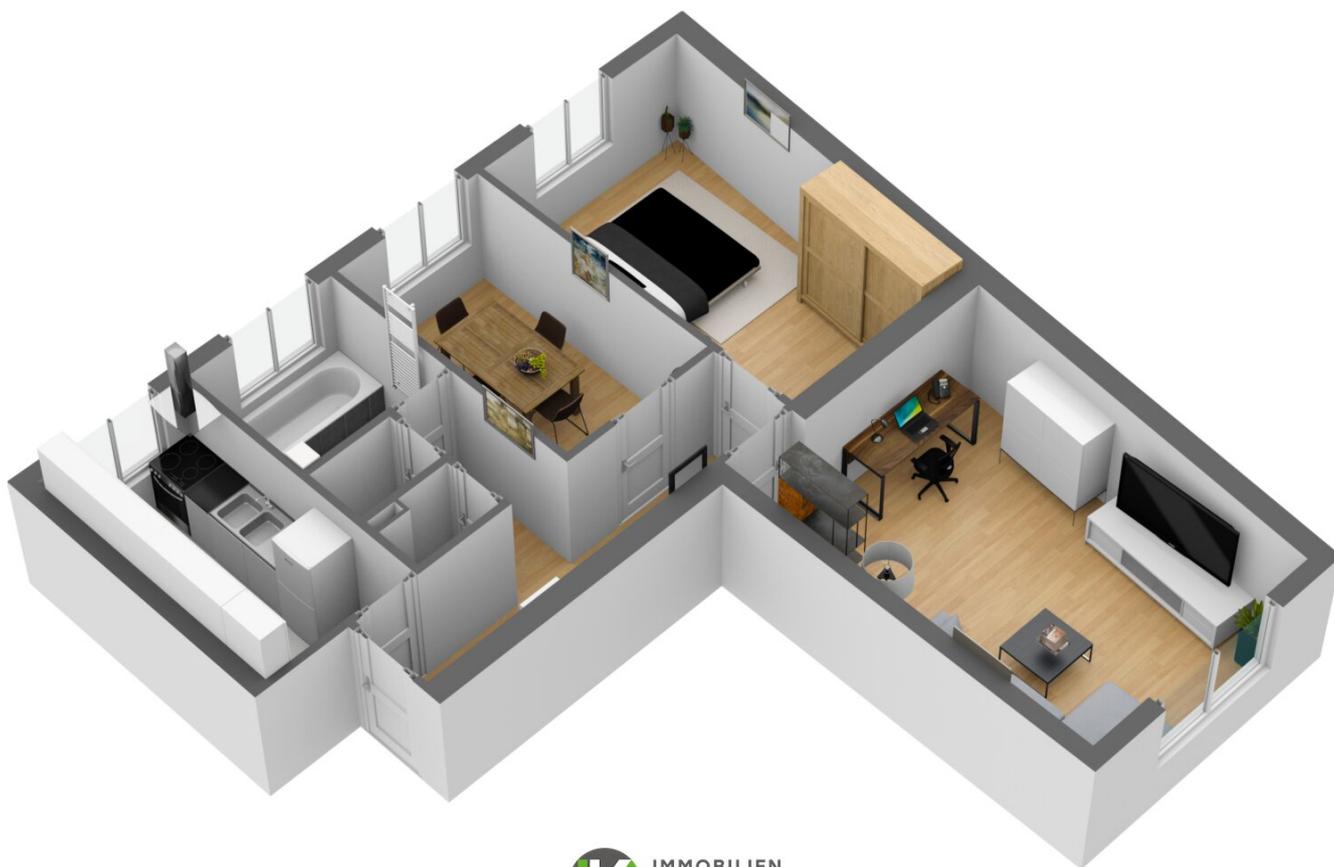
















## Objektbeschreibung

**Sofort Wohnen mit herrlichem Grünblick! In hervorragend erreichbarer und sehr ruhiger Lage zwischen Alpenbahnhof und Stadtzentrum mit sehr guter Infrastruktur** wie LUP Bus Anbindung vor dem Haus, Kindergarten gegenüber, Parks in der Nähe, in kurzer Entfernung Einkaufsmöglichkeiten und, und, und.....

Die Wohnung befindet sich **im 2. Stock OHNE LIFT - und ist sowohl zur Morgensonne als auch zur Abendsonne orientiert - und damit sehr hell und freundlich.**

**Die Stiegen sind sehr angenehm zu gehen - so ist der fehlende Lift wohl eher eine sanfte Bewegungseinheit.** Die Wohnfläche beträgt **ca. 66,22 m<sup>2</sup>** und besteht aus folgendem

### Raumprogramm:

Vorraumbereich und Gang, alle Räume sind direkt von hier begehbar, Küche, kleines Zimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, WC, Bad.

### Ausstattung:

zweckmäßige Einbauküche

Bad mit Badewanne und Fenster

Kunststofffenster mit Beschattung - Rolläden oder Jalousien

Parkettböden bzw. Laminat

Kellerbereich mit großem Kellerabteil und Fenster

Waschküche und Trockenraum im Haus

Haus großteils mit **Vollwärmeschutz** versehen

### neues Dach

### Unsere Werteinschätzung:

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. In naher Zukunft sind kaum größere Investitionen zu erwarten, da der Großteil bereits durchgeführt wurde. Aufgrund der attraktiven, zentralen Lage mit sehr gutem ÖNV-Anschluss bei einem angemessenen Kaufpreis sehen wir eine angemessene Vermietungszuversicht.

## **Hinweis auf Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Exklusiv und wertgeprüft angeboten von IMMOBILIEN KÖSZALI - fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Begehung an Ihrem PC kennen. Beachten Sie bitte dazu den LINK auf unserer Website!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap