Erfolgreich investieren: Villa mit 3 Wohneinheiten in St. Pölten plus 1964 m² Bauland

Objektnummer: 1123

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1915
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	382,76 m²
Nutzfläche:	570,00 m²
Heizwärmebedarf:	171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,97

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

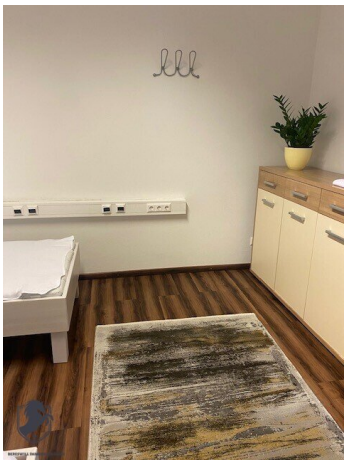
Ihr Ansprechpartner

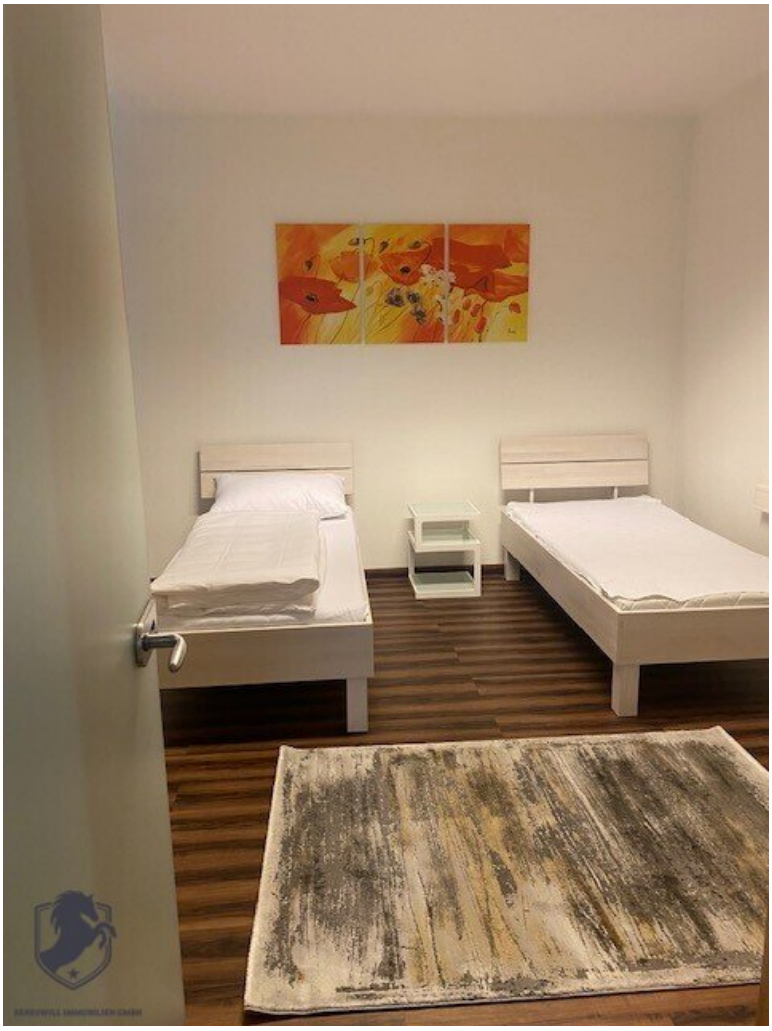
Udo Bereswill

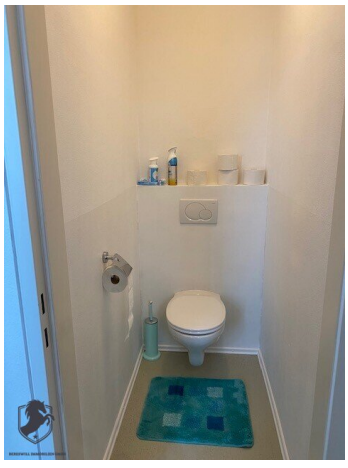
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

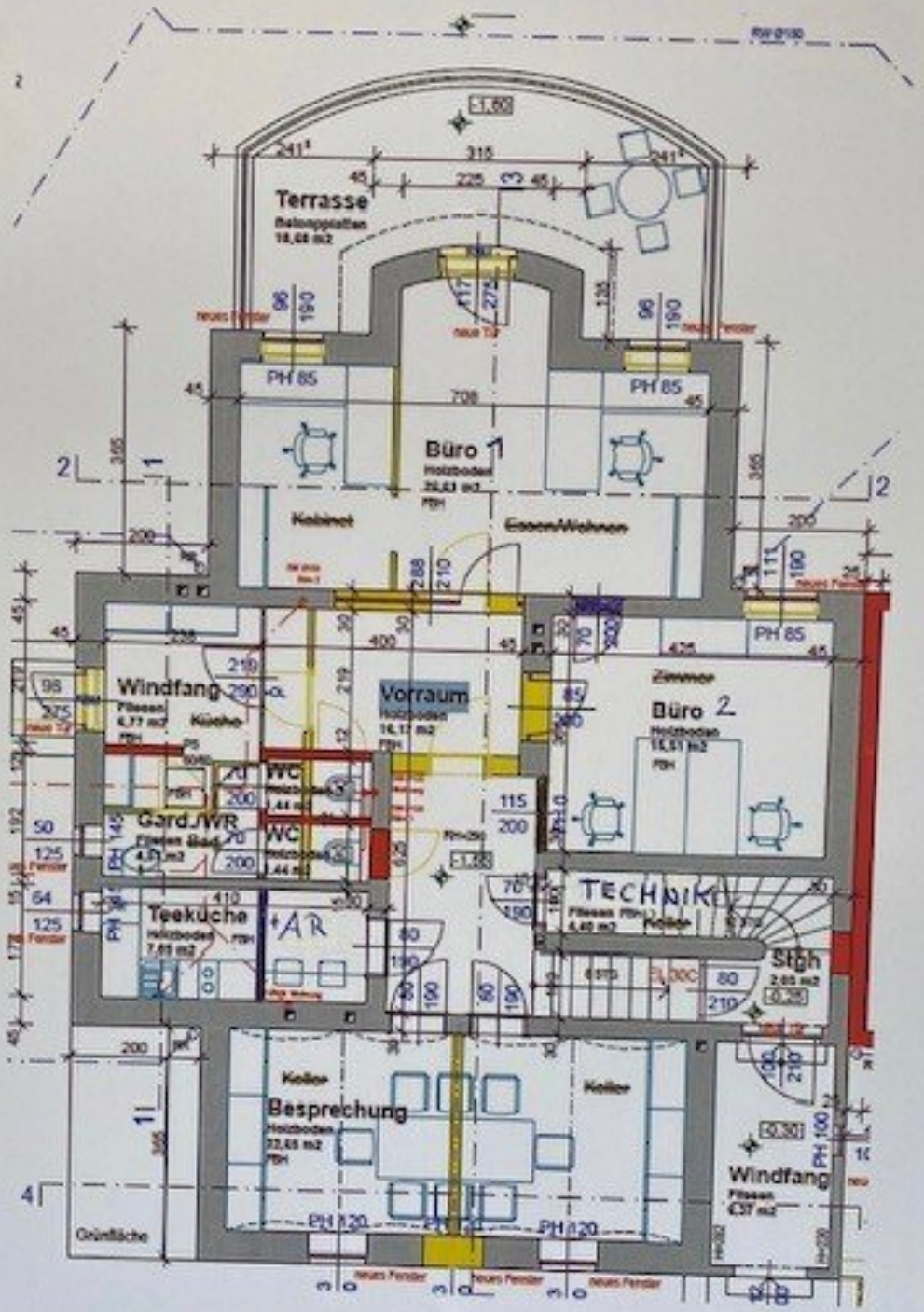
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

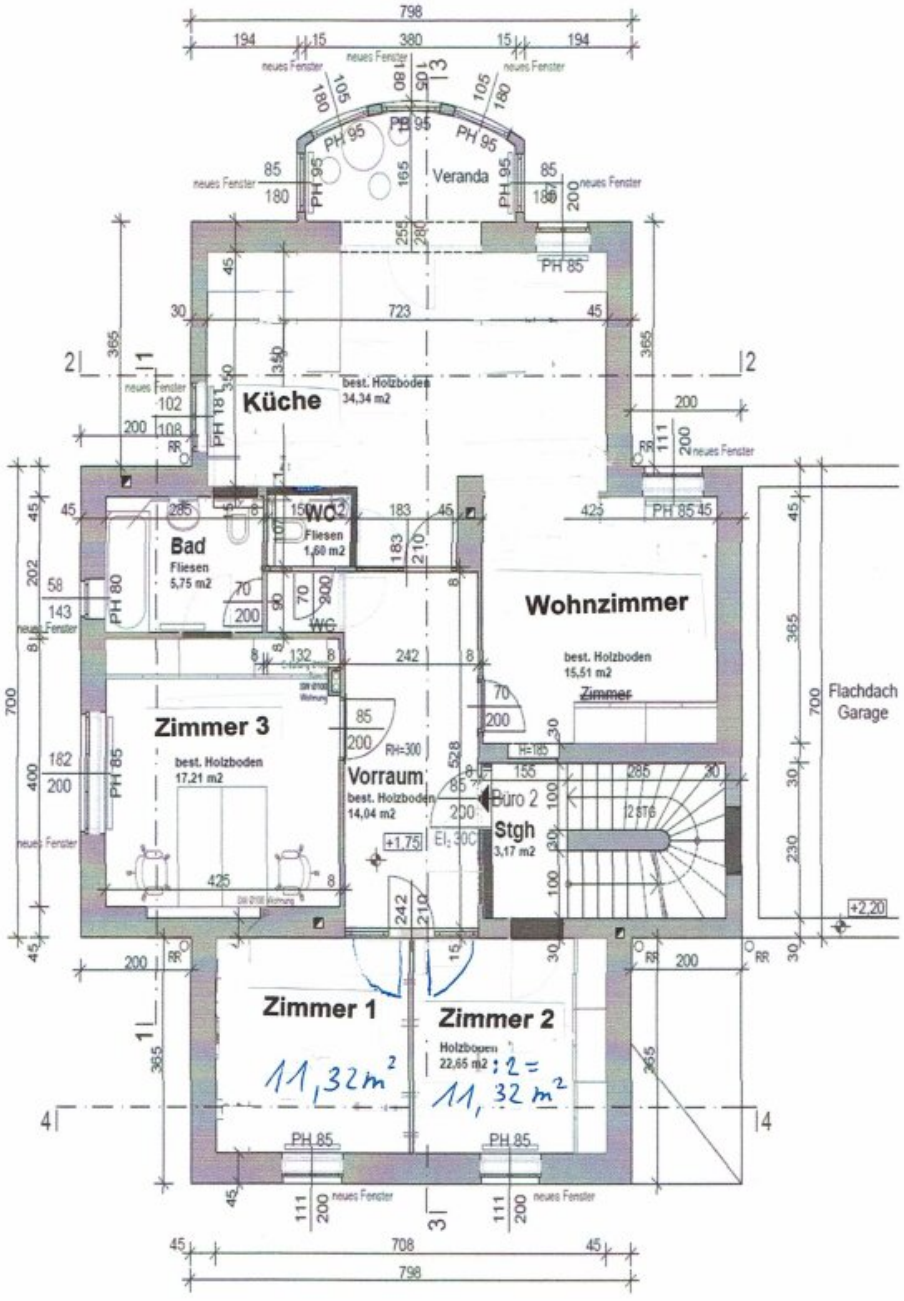






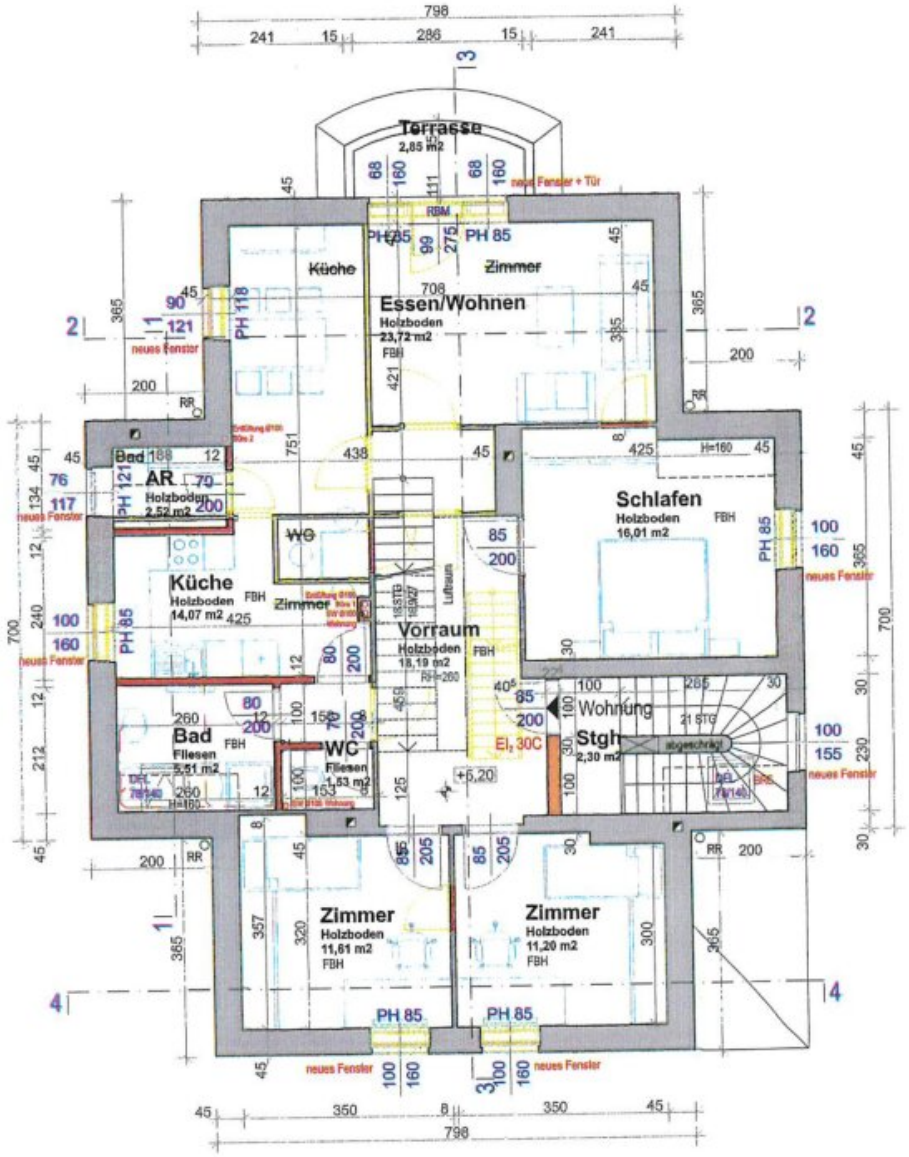

Terrasse
Büro 1
Kabinet
Essen/Wohnen
Windfang
Vorraum
Küche
WC
WC
Gard./WR
Teeküche
+AR
Büro 2
Zimmer
TECHNIK
Stgh
Besprechung
Keller
Keller
Windfang
Grünfläche
PH 85
PH 85
PH 85
PH 120
PH 120
neues Fenster
neues Fenster
neues Fenster

Erdgeschoß



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

SCHNITT 2 - 2



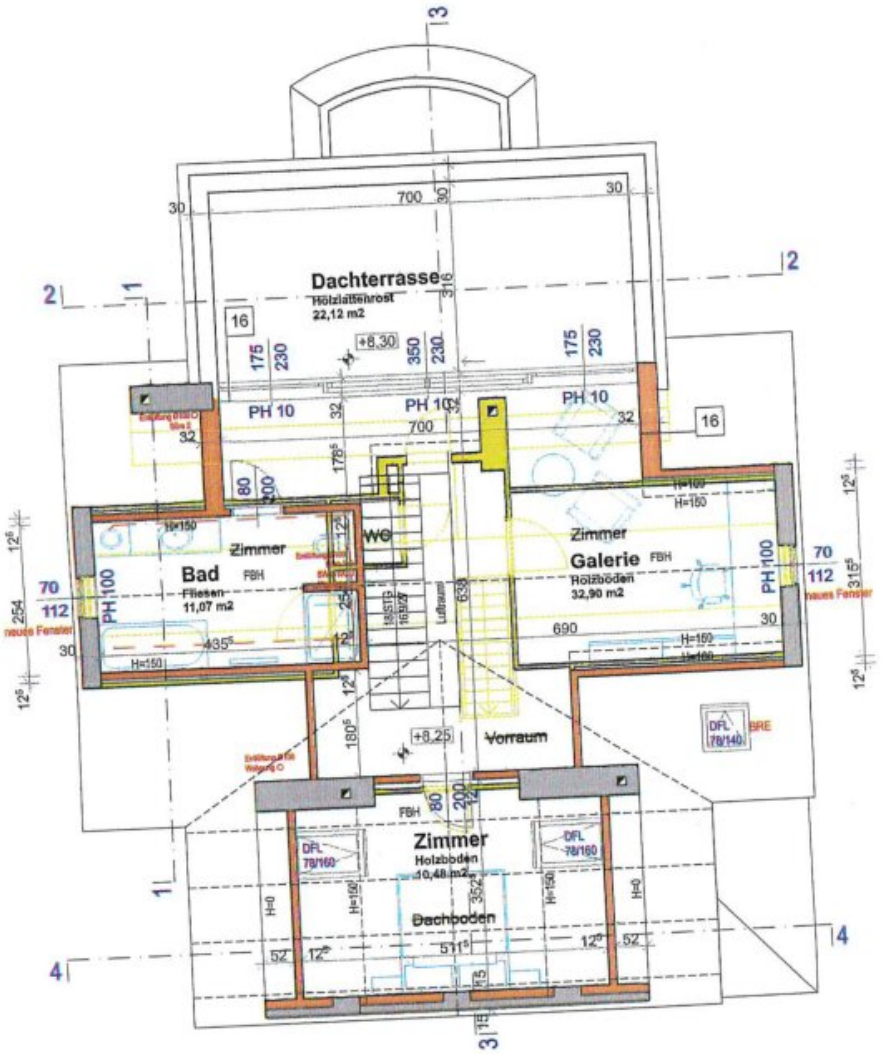
GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1

(EBENE 1)

LEGENDE

BEREEWILL IMMOBILIEN GMBH

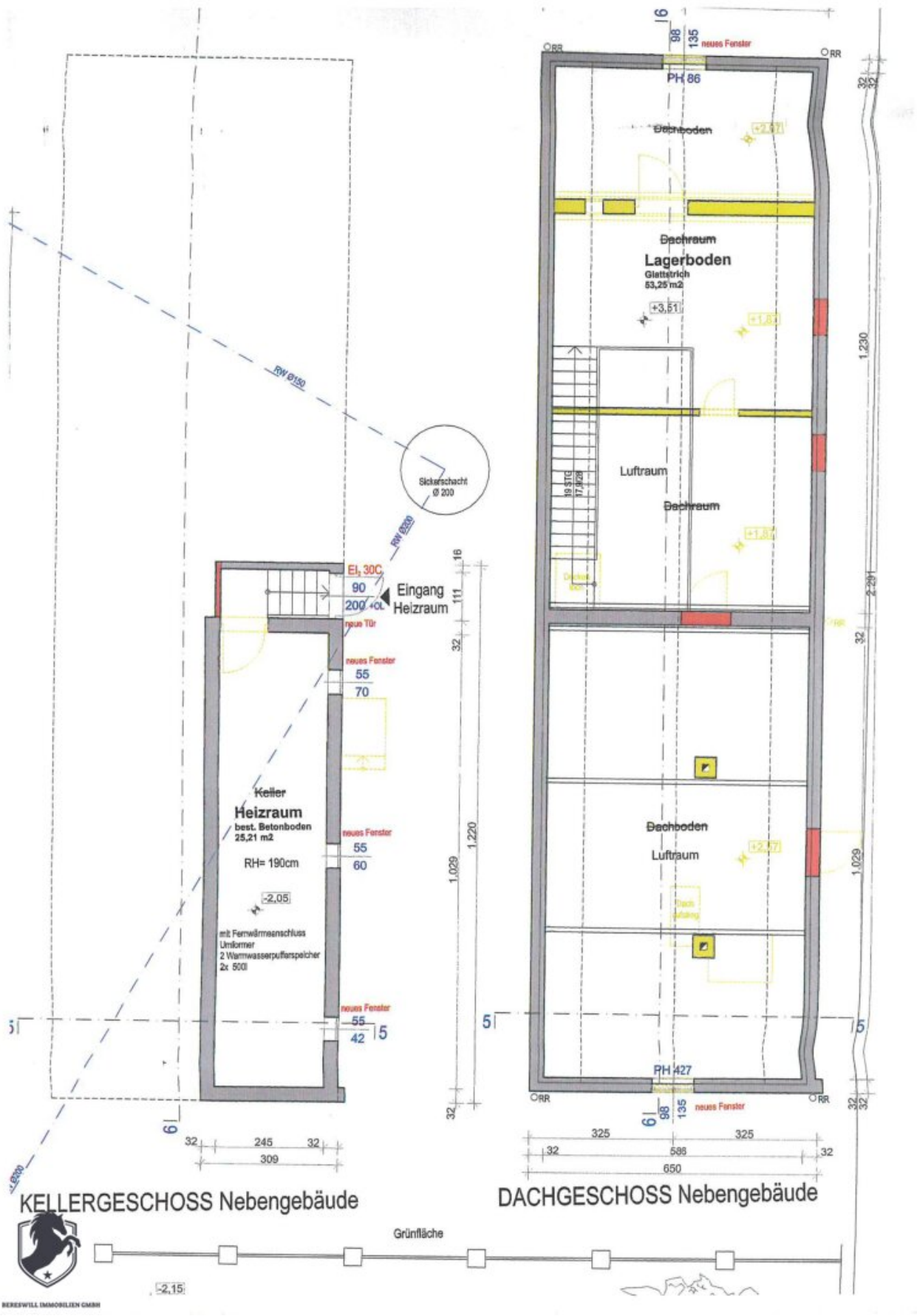
SCHNITT 1 - 1



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 2

(EBENE 2)

BEREEWILL IMMOBILIEN GMBH



RW Ø150
Sickerschacht
Ø 200
RW Ø200
El2 30C
90
200 +OL
Eingang
Heizraum
neue Tür
neues Fenster
55
70
Keller
Heizraum
best. Betonboden
25,21 m2
RH= 190cm
-2,05
mit Fernwärmeanschluss
Umformer
2 Warmwasserpufferspeicher
2x 500l
neues Fenster
55
60
neues Fenster
55
42
32
245
32
309
16
111
32
1.029
1.220
32
6
98
135
neues Fenster
PH 86
Dachboden
+2,57
Dachraum
Lagerboden
Glattstrich
53,25 m2
+3,51
+1,87
Luftraum
Dachraum
+1,87
Dachboden
Luftraum
+2,57
PH 427
neues Fenster
325
325
32
586
32
650
1.230
2.291
32
1.029
32
32
KELLERGESCHOSS Nebengebäude
DACHGESCHOSS Nebengebäude
Grünfläche
-2,15
BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

Futterkammer
Werkstatt
Fliesen
27,51 m2
Waschraum
Fliesen
6,95 m2
WR D
Fliesen
WC D
Fliesen
1,50 m2
WR H
Fliesen
WC H
Fliesen
Stall
Lager
Fliesen
22,42 m2
Aufgang
Lagerboden
Eingang
Heizraum
Zimmer
Zimmer
Lager
STB - Platte gefügelt
58,96 m2
Garage
WK
neues Fenster
neue Tür
Einfahrt Lager
Eingang Lager
Entwässerungsrinne
RW Ø150
GRUNDGRENZE
KELLERGES
Terrasse
Betonplatten
18,68 m2

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

Var 1

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit im Immobilienbereich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Ein Zinshaus/ Renditeobjekt in der charmanten Stadt St. Pölten in Niederösterreich. Diese beeindruckende Mehrfamilienhaus-Immobilie bietet mit einem Kaufpreis von 1.890.000,00 € und einer Gesamtfläche von 570 m² eine einzigartige Gelegenheit, um Ihr Vermögen zu vermehren.

Das Zinshaus befindet sich in einer zentralen Lage in St. Pölten und ist somit optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So können Ihre zukünftigen Mieter bequem mit dem Bus oder Zug in die Stadt gelangen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Bahnhof in unmittelbarer Nähe liegt.

Das Haus selbst ist modernisiert und bietet somit eine zeitgemäße Ausstattung, die den heutigen Standards entspricht. Die Gas-Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in allen Räumlichkeiten und die Einbauküche mit Wohnküche/ offener Küche lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Die Bäder verfügen alle über Fenster und sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Auch für die Unterhaltung Ihrer Mieter ist gesorgt, denn in jedem der Wohnungen ist Kabel-/Satelliten-TV bereits vorhanden.

Die Lage des Zinshauses bietet auch für Familien mit Kindern ein ideales Umfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen und Kindergärten, so dass auch für die Bildung Ihrer zukünftigen Mieter gesorgt ist. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn ein Supermarkt ist in kurzer Entfernung zu erreichen.

Sie fragen sich, wie hoch die Rendite bei dieser Immobilie sein könnte? Wir können Ihnen versichern, dass Sie mit diesem Zinshaus eine sichere und attraktive Investition tätigen werden. Mit einer perfekten Lage, moderner Ausstattung und einer professionellen Verwaltungsmöglichkeit können Sie eine hohe Mieteinnahme erwarten.

Ideal zum Wohnen und Arbeiten, Büro, Ordination etc.

Die hier angebotene Villa besteht aus drei Wohneinheiten (DG befristet vermietet) sowie einer Gewerbeeinheit (befristet vermietet)

Eine weitere Besonderheit an dieser Liegenschaft ist das Grundstück im Ausmaß von 3001 m² welches geteilt werden kann und man dadurch 1965 m² Bauland erhält.

Vor nicht ganz zehn Jahren wurde das komplette Wohnhaus so wie das Nebengebäude komplett saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht

Nun zur Aufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein Apartment mit vier Betten welches eine Größe von 102 m² hat, verfügt über einen eigenen Zugang zwei WCs, Küche,

Dusche welches natürlich als Büro oder Ordination auch genutzt werden könnte.

Im ersten OG befindet sich eine Wohnung in der Größe von 105 m² mit vier Zimmern Bad separaten WC und Flur

Das Highlight ist absolut die oberste Wohneinheit auf zwei Ebenen mit circa 158 m² Wohnnutzfläche bestehend aus drei Schlafzimmer Wohnzimmer Wohnküche Schrankraum zwei Bäder zwei WCs ein Balkon und eine 22 m² groß südseitige Dachterrasse..

Das Nebengebäude hat circa 123 m² beinhaltet 4 Räume einen Waschraum sowie den Technikraum.

Weitere Details gerne auf Anfrage

Zögern Sie nicht länger und ergreifen Sie diese einzigartige Chance, um in eine vielversprechende Zukunft zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Zinshaus in St. Pölten. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem erfolgreichen Immobilieninvestment begleiten zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap