

## **NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUGEN MIT EIGENGARTEN!**



Visualisierung (2)

**Objektnummer: 202/07659**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                         |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 89,99 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Garten:                       | 51,51 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,46 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 392.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

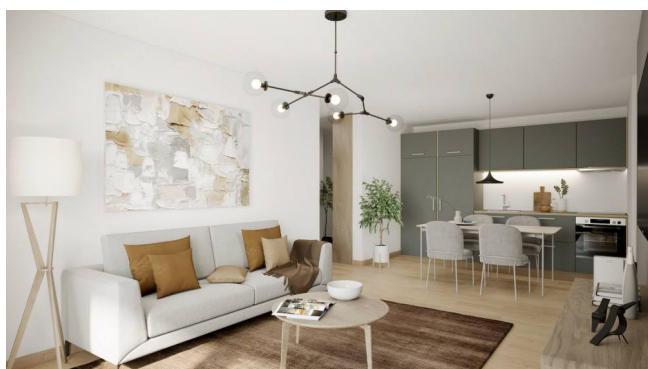
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

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







## Objektbeschreibung

### NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN!

#### PROJEKT

Im St. Pöltner Stadtteil Viehofen unweit der Viehofner Seen, entsteht ein attraktives Neubauprojekt, welches in drei Projektphasen zeitlich gestaffelt errichtet wird. Das Projekt entsteht in grüner Ruhelage am Rande der inneren Stadt; wer hier wohnt, hat genügend Freiraum und genießt trotzdem alles an zukunftsweisender Infrastruktur, Verkehrsanschluss und Nahversorgung, was man sich nur wünschen kann. Das erste Baufeld bietet ein differenziertes Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen, welche Wohnen für alle Lebensphasen ermöglichen, sowie zwei Gewerbeflächen und eine Tiefgarage. Das Wohnungsangebot umfasst 1- bis 4-Zimmer Wohnungen mit rund 33 bis 90 m<sup>2</sup>.

#### LAGE

Die Lagequalität ist hervorragend! Die Busstation der Linie 8 liegt direkt an der Liegenschaft, während die der Buslinie 480 in unmittelbarer Nähe liegt und zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden kann. Von dort aus ist man in sechs Minuten beim Hauptbahnhof St. Pölten. Dieser bietet mit ÖBB Railjet und WESTBAHN eine großartige Anbindung sowohl an den Hauptbahnhof Wien als auch nach Westösterreich. Der Hauptbahnhof ist zudem ein Knotenpunkt der Wieselbus-Linien, die St. Pölten sternförmig mit den verschiedenen Regionen Niederösterreichs verbinden.

#### WOHNUNG Top 302 im EG bietet folgende Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche, Eigengarten, 3 Zimmer, 2 Bäder eines mit WC und Abstellraum.

#### AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Großzügige Freiflächen für jede Wohnung
- Gemeinschaftsraum mit Küche für alle BewohnerInnen
- Paketstation
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Wohnservice-App
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- E-Tankstelle
- Großformatfliesen in Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- Eichen-Echtholzparkett
- Fußbodenheizung sowie Temperierung
- Video-Gegensprechanlage

#### ANLEGERKONDITIONEN

Es besteht die Möglichkeit sämtlich Wohnungen auch als Anlegerwohnung zu erwerben, hierbei reduziert sich der Nettokaufpreis um ca. 12%

#### PARKPLÄTZE

Auf dem Grundstück werden insgesamt 183 Garagenstellplätze und 23 Aussenstellplätze hergestellt. Für jede Wohnung ist der Erwerb eines Stellplatzes verpflichtend.

#### ENERGIEVERSORGUNG UND NACHHALTIGKEIT

- ÖGNI-Zertifizierung GOLD
- Energieversorgung durch CO<sub>2</sub> freie Wärme- und Kälteversorgung mittels Erdwärmesonden sowie
- Photovoltaikanlage
- Geringere Energiekosten im Vergleich zu konventionellen Energieversorgungssystemen
- Unabhängigkeit von internationalen Rohstoffmärkten (Einsparung der CO<sub>2</sub>-Steuer)

#### FERTIGSTELLUNG

Die Wohnungen werden voraussichtlich im Mai 2024 fertiggestellt werden.

#### BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

#### OBJEKTNUMMER: **7659**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objekt Nummer bereit.



## **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.