NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUGEN MIT EIGENGARTEN!

Ansicht außen (2)

Objektnummer: 202/07684

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	47,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	294.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

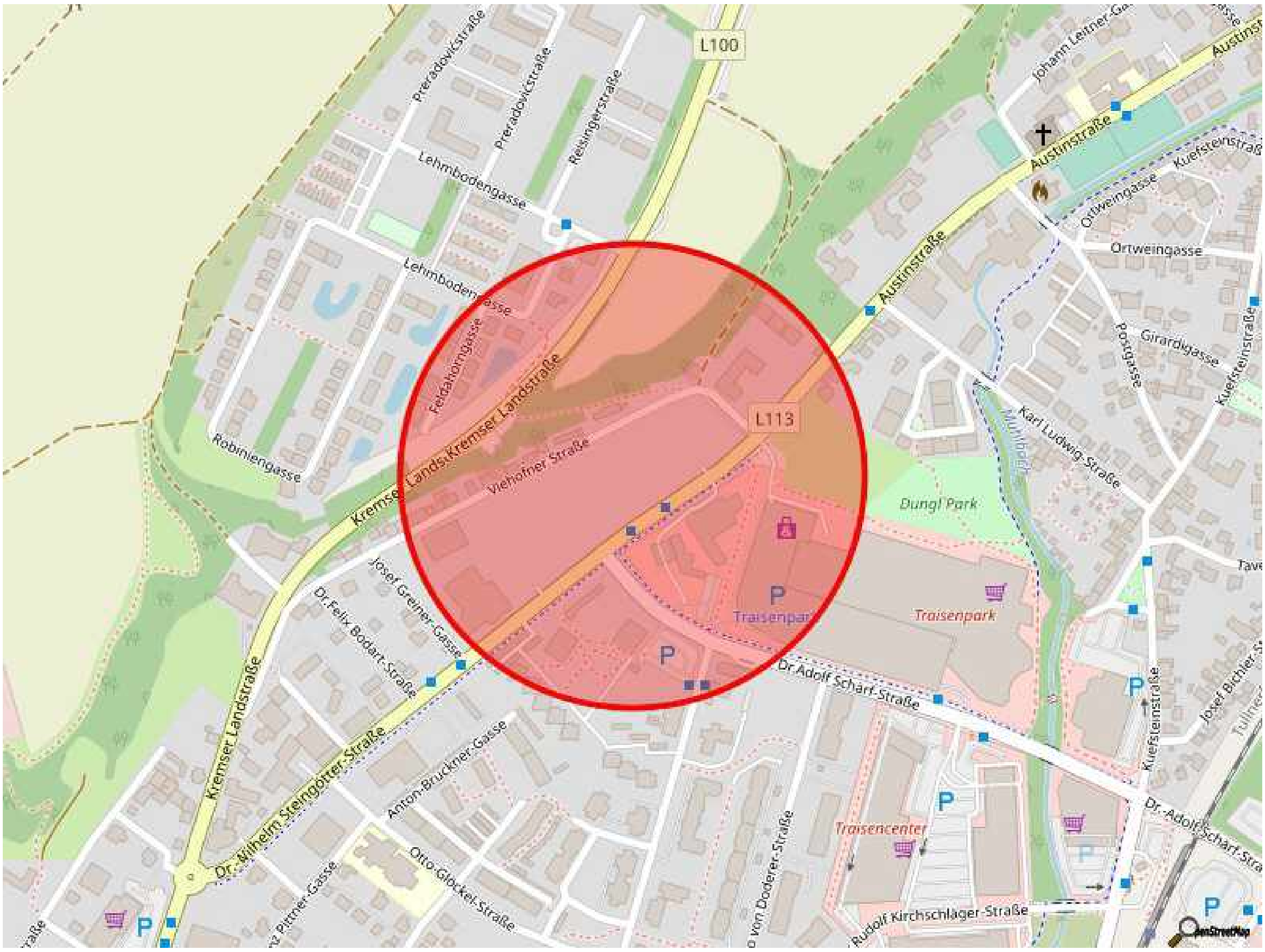
Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

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.

Robin Hood


L100
L113
Preradovicstraße
Reisingerstraße
Lehmbodengasse
Feldahorngasse
Kremser Landstraße
Viehofner Straße
Robiniengasse
Josef Greiner-Gasse
Dr.Felix Bodart-Straße
Dr.-Wilhelm-Steingötter-Straße
Anton-Bruckner-Gasse
Otto-Glöckel-Straße
Austinstraße
Johann Leitner-Gasse
Kuefsteinstraße
Ortweingasse
Girardigasse
Postgasse
Karl Ludwig-Straße
Dungl Park
Traisenpark
Dr.Adolf Schärf-Straße
Traisencenter
Rudolf Kirchschlager-Straße
Mühlbach

Objektbeschreibung

NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUGEN 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 m2.

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 402 im EG bietet folgende Raumaufteilung:
Vorraum, Wohnküche, Eigengarten, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum und WC.

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 siche 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 CO2 freie Wärme- und Kälteversorgung mittels Erdwärmesonden sowie
– Photovoltaikanlage
– Geringere Energiekosten im Vergleich zu konventionellen Energieversorgungssystemen
– Unabhängigkeit von internationalen Rohstoffmärkten (Einsparung der CO2-Steuer)

FERTIGSTELLUNG
Die Wohnungen werden voraussichtlich im Mai 2024 fertiggstellt 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: **7684**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer 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.