

TOP EIGENTUMSWOHNUGEN - ERSTBEZUG!



Visualisierung (3)

Objektnummer: 202/07720

Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	398.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

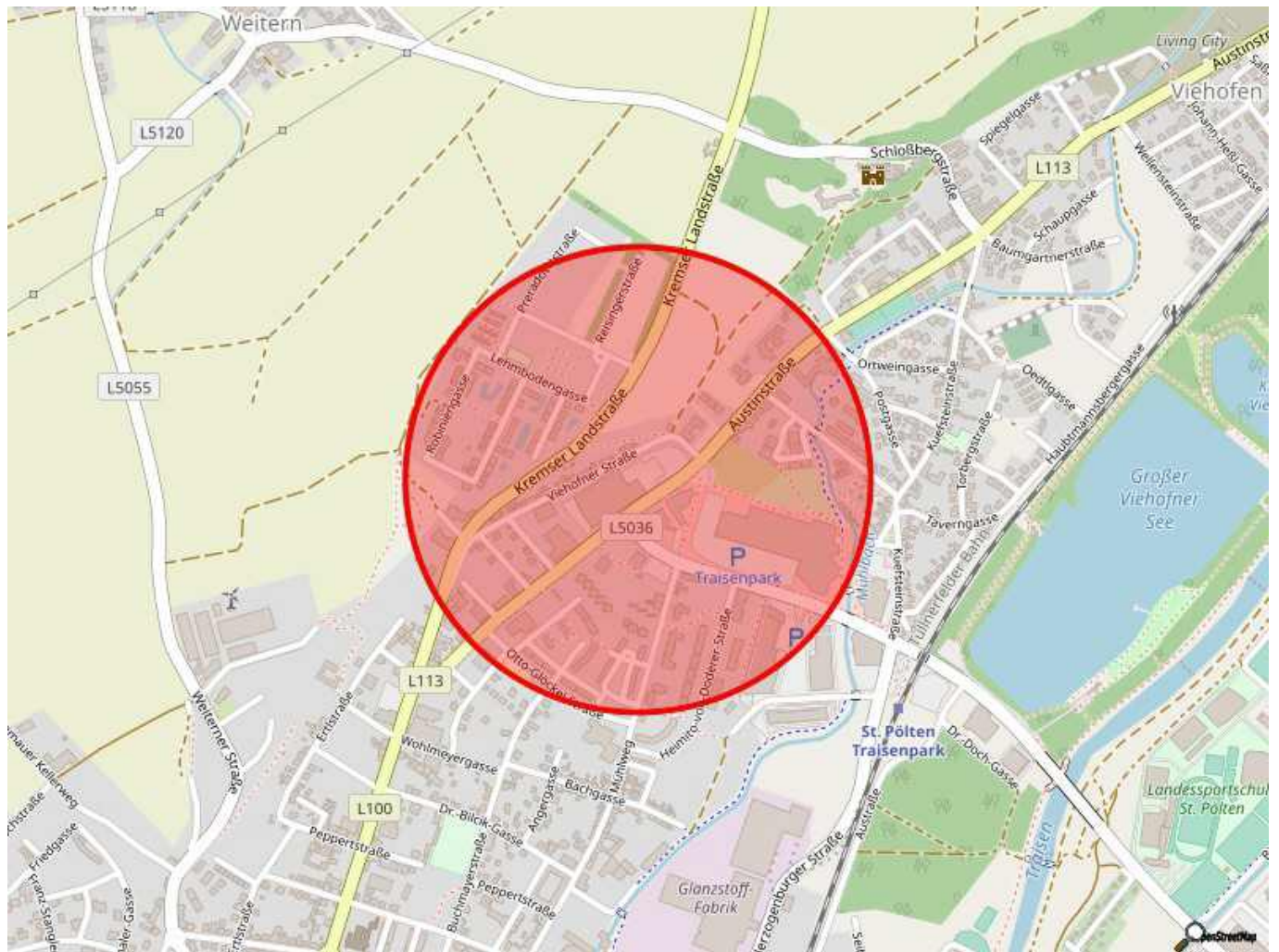
H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

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







Objektbeschreibung

TOP EIGENTUMSWOHNUGEN - ERSTBEZUG!

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 440 im 3.OG bietet folgende Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche, Balkon, 3 Zimmer, Abstellraum und 2 Badezimmer eines mit 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 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 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 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: **7720**

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.