

Provisionsfrei - Modernes Reihenhaus in Top Lage!



Ansicht 1

Objektnummer: 202/07762

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	173,27 €
USt.:	17,33 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

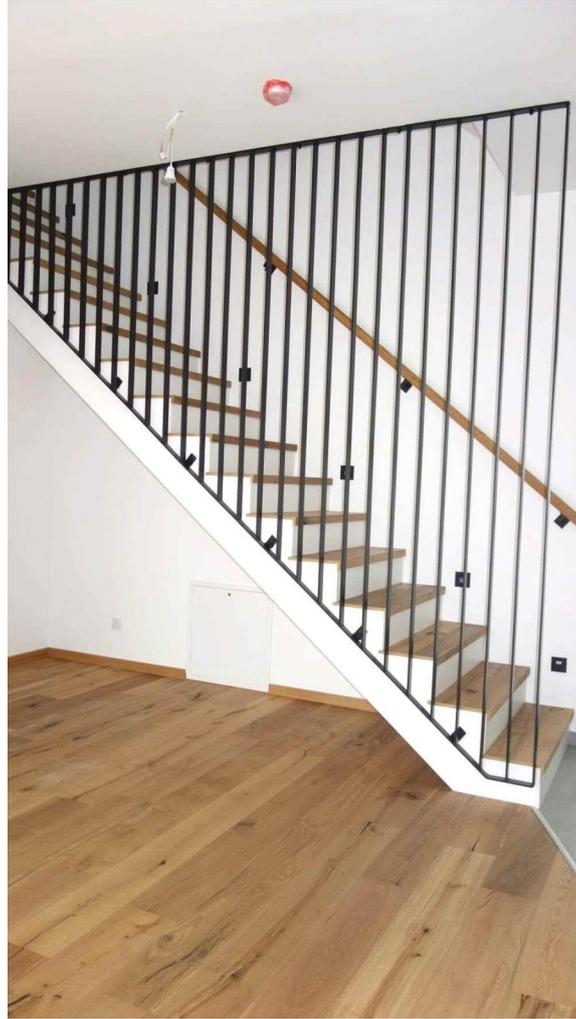
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









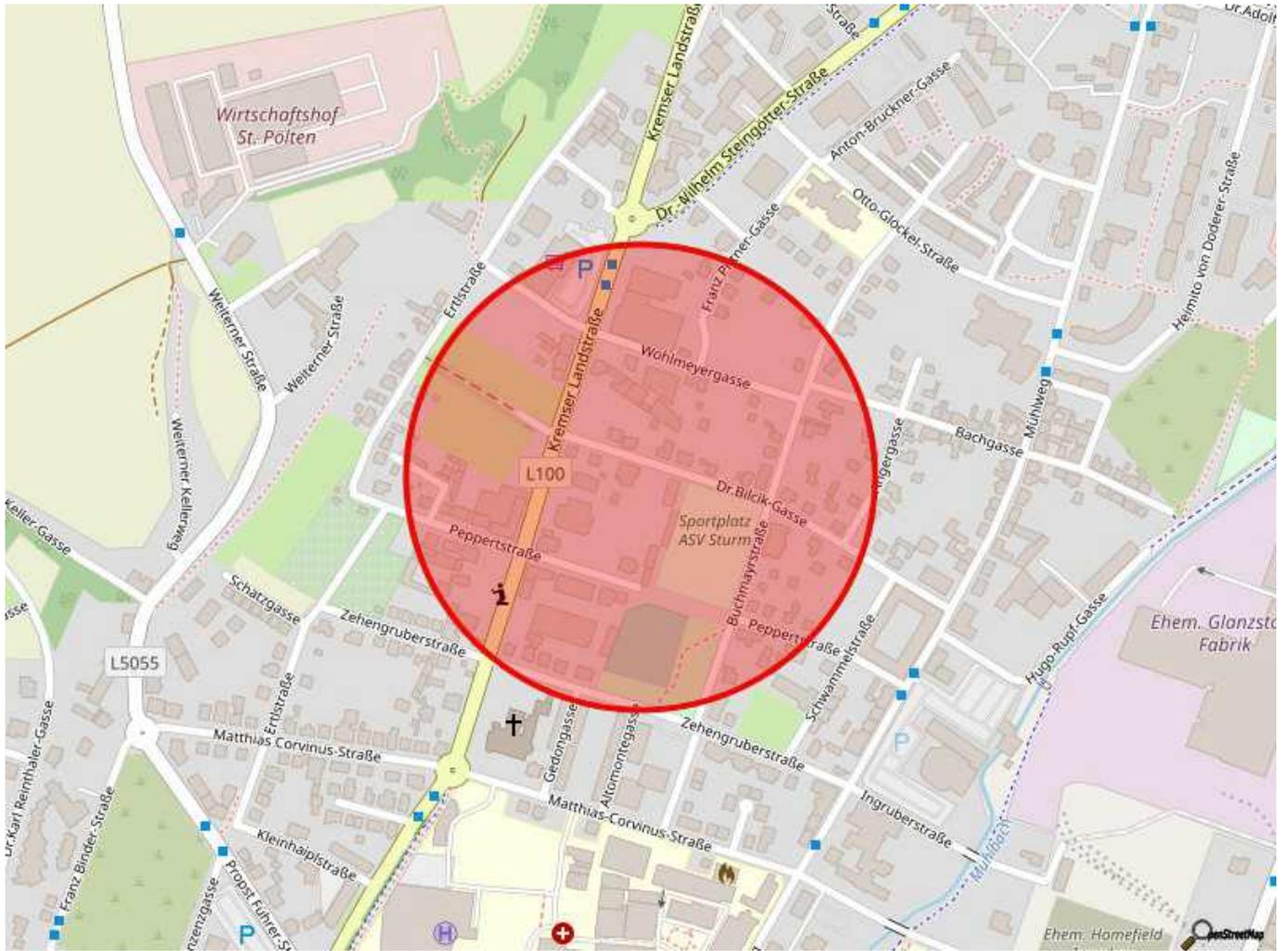












Objektbeschreibung

Provisionsfrei - Modernes Reihenhaus in Top Lage!

KURZBESCHREIBUNG: ruhige Lage mit toller Wohnatmosphäre, **hochwertige Bauausstattung**, Top-Infrastruktur, **moderner Neubau Bj. 2023, durchdachte Raumaufteilung, Provisionsfrei;**

Lage:

Die Lage kann zweifellos als ausgezeichnet betitelt werden, die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen sonnigen **Siedlungslage direkt in St.Pölten**. Diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichen. Seien es nun Dinge des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Sportartikel, Bekleidung oder einfach nur der Besuch eines Kaffeehauses, all das finden Sie im Traisenpark und dem nahegelegenen Traisencenter. Für ein breites Freizeitangebot sorgen die beiden Traisendämme und die beiden Badeseen.

Wohnhaus:

Das **sonnige Grundstück** ist annähernd quadratisch und weist eine Fläche von ca. 170 m² auf. (Fläche wurde rechnerisch aus dem Plan berechnet)

Das dreistöckige Gebäude mit gesamt **ca. 133,29 m²** Nutzfläche besitzt laut Plänen folgende Aufteilung:

Erdgeschoß mit ca. 54,36 m² bestehend aus:
Vorraum, Wohnküche, Abstellraum und WC;

1.OG mit ca. 53,71 m² bestehend aus:
Gang, 3 Zimmern, Badezimmer und WC;

Dachgeschoß mit ca. 25,22 m² bestehend aus:
Vorraum, Schlafzimmer, Schrankraum, Dachterrasse und WC;

Hochwertige Ausstattung:

Echtholzparkett aus Eiche, Raffstores im EG, Rollläden im OG, Luft-Wärme-Pumpe der Marke Vaillant, 3-Scheibenverglasung, PV- und Ladestation vorbereitet, Pergola über der Terrasse, Garten angelegt

Baubeschreibung:

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Wunsch eine Baubeschreibung für die Liegenschaft.

Außenanlagen:

Der sonnige Garten, welcher zur Gänze eingezäunt ist, bietet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Entfaltung des Käufers.

Weiters sind **ein Stellplatz und ein Lagerraum** auf der Liegenschaft dem Wohnhaus zugeordnet.

Parkmöglichkeit:

Ein Stellplatz direkt vor dem Eingang ist dem Wohnhaus zugeordnet, weitere gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

Nebenkosten:

An Kaufnebenkosten ist mit ca. 6 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr,

Energiekennzahl:

Für das Wohnhaus wurden die Kennzahlen A+ - B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 46,70 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,67 ermittelt.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **7762**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf

unserer Homepage.



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.