

## **300 m² Büro- / Wohn- / Geschäftshaus in bester Lage! mit Ausbau-Potential**



Foto1

**Objektnummer: 202/07773**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. FH Mag.FH Robert MAHOWSKY**

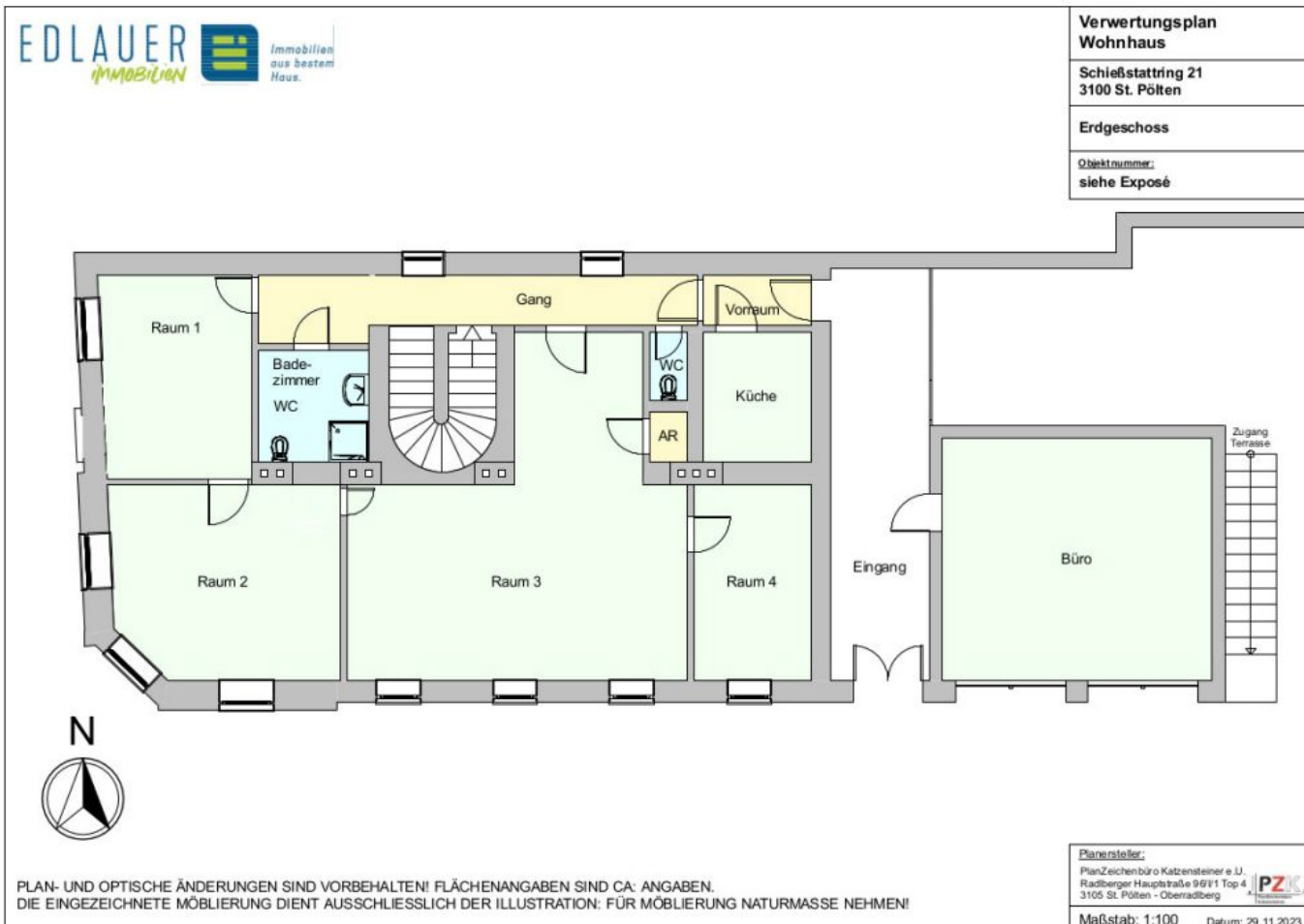
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/35243898  
H 0664/88 21 44 33  
F 02742/352438 - 3

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





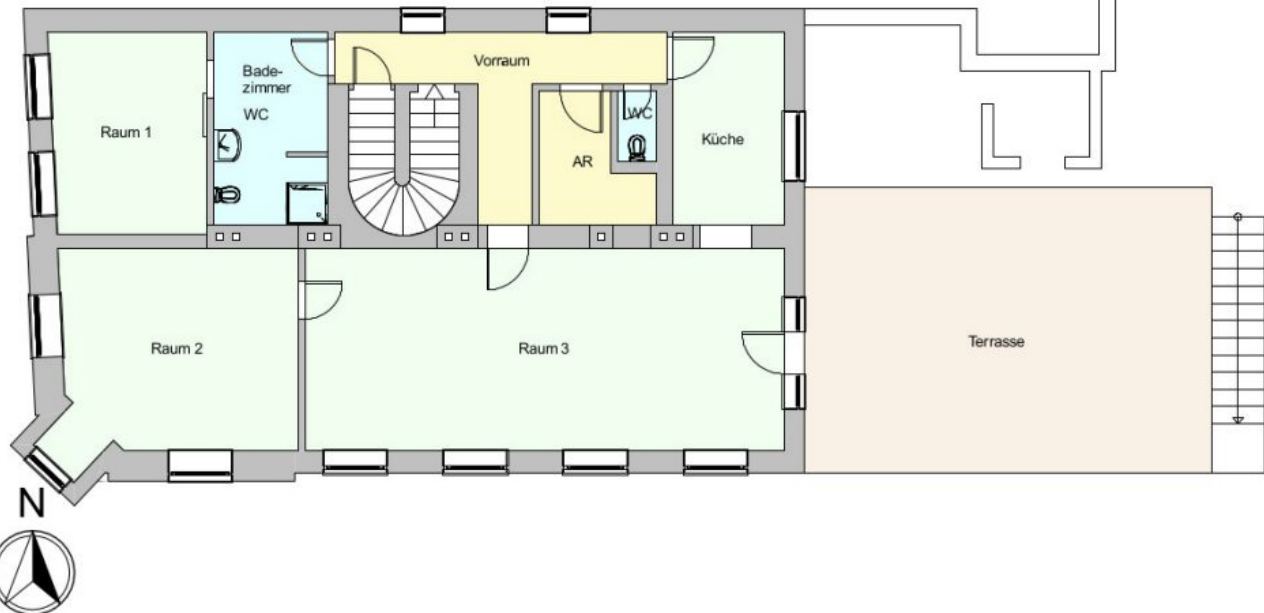


**Verwertungsplan  
Wohnhaus**

Schießstatting 21  
3100 St. Pölten

Obergeschoss

Objektnummer:  
siehe Exposé



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 9/9/11 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg



Maßstab: 1:100

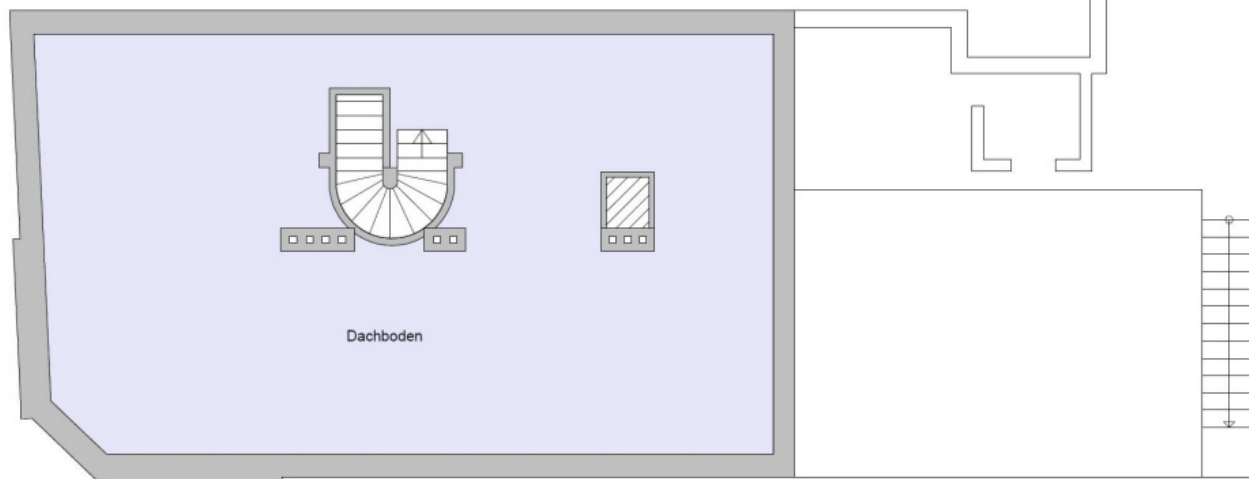
Datum: 29.11.2023

Verwertungsplan  
Wohnhaus

Schießstatttrig 21  
3100 St. Pölten

Dachgeschoss

Objektnummer:  
siehe Exposé



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg



Maßstab: 1:100 Datum: 29.11.2023

Verwertungsplan  
Wohnhaus

Schießstatttring 21  
3100 St. Pölten

Kellergeschoss

Objektnummer:  
siehe Exposé



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/11 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradberg



Maßstab: 1:100

Datum: 29.11.2023

## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Büro / Praxis / Wohnhaus in St. Pölten!**

Mit einem Kaufpreis von 750.000,00 € erhalten Sie eine sehr geräumige und vielseitig nutzbare Fläche von ca. 300m<sup>2</sup> zzgl. sehr guter und trockener Kellerflächen.

### **LAGE**

Das Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Bezirks-, Landesgericht St.Pölten und dem Rathausplatz. Öffentliche Tiefgaragen stehen im Umfeld zur Verfügung (Hessstraße, Kameliterhof).

### **Was erwartet Sie?**

Die Räumlichkeiten sind mit Fliesen, Gas-Zentralheizung, Einbauküche, Dusche und Fertigparkett ausgestattet. Zusätzlich können Sie auf die Energieversorgung durch Fernwärme zurückgreifen. Die Mieteinheiten sind bestandsfrei und veränderbar, sodass Sie Ihre ganz individuellen Vorstellungen umsetzen können!

### **Infrastruktur/Verkehr**

In Sachen Verkehrsanbindung haben Sie alles, was Sie brauchen: Eine Bushaltestelle und ein Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Umgebung mit Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sehr gut ausgestattet. Alles, was Sie für den optimalen Start in Ihr neues Unternehmen brauchen, ist in Ihrer unmittelbaren Nähe.

Gönnen Sie sich und Ihrer Karriere etwas Neues und machen Sie aus Ihren Ideen Realität! Dieses Büro- / Praxis- oder Wohngebäude bietet Ihnen die ideale Ausgangsbasis!

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ein erhebliches Ausbaupotential des Gebäudes besteht.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und/oder vereinbaren einen Besichtigungstermin für Sie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

### **Weitere Infos:**

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **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.