Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten | Zufriedenheit wissenschaftlich belegt!!



Objektnummer: 7398/1103

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 3100 St. Pölten

Baujahr: 1960 Möbliert: Teil

Wohnfläche: 180,00 m²

Zimmer:
Bäder:
WC:
Stellplätze:

Heizwärmebedarf: C 85,60 kWh / m² * a

7

3

3

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,17

Kaufpreis: 550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



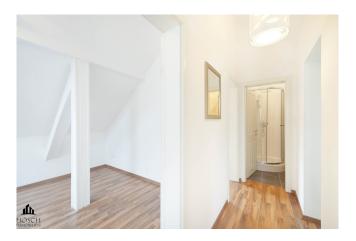
David Hösch

Hösch Immobilien GmbH Tuchlauben 7a 1010 Wien

T +43 660 1620247































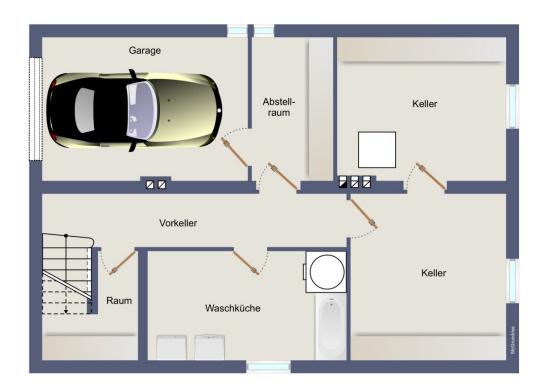


























Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie mit Hilfe unseres Videos verzaubern:

https://youtu.be/FdJPFnV53Z8

Hier findet sich eine ganz besondere Gelegenheit!!

Die gegenständliche Immobilie besteht aus **3 separaten Wohnebenen.** Somit bietet sie sich perfekt für all jene an, die einen **abgetrennten Arbeitsbereich** (Ordination, Kanzlei, Kosmetikstudio uvm. möglich) im eigenen Zuhause schaffen wollen.

Zur Arbeit fahren war gestern – Sie gehen künftig einfach 'aufi' oder 'owi' und sparen somit Zeit und Geld!

Aber auch als **Zuhause** für **Großfamilien** oder als **Mehrgenerationenhaus** ist die gegenständliche Liegenschaft ideal.

Schreiben Sie Ihre eigene Geschichte! Füllen Sie Ihr neues Zuhause mit **Leben**, **Gelächter**, **Liebe** und **Glück**. Oder aber auch zusätzlich mit Aktenstapel, einer Therapieliege, oder einem Beauty- und Spabereich?

Bieten Sie Ihre Dienste im Herzen einer der ältesten Städte Österreichs an!

St. Pölten: Die unfassbar charmante Stadt im Alpenvorland am Fluss Traisen!

Die einzelnen Einheiten im Überblick:

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad, WC

behindertengerecht, barrierefrei.

Treppenlift am Gang vorhanden.

Seit Dezember 2021 Festbrennstoffherd mit Kochoption und Backrohr (vollkommen unbenützt) vorhanden.

Obergeschoss:

2 Zimmer (eines davon ist ca. 28 m² groß), Küche, Bad, WC, Abstellkammer.

Ausgestattet mit Klimaanlage und Schwedenofen.

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad inkl. WC.

Eingebauter Luftabzug und Klimaanlage vorhanden.

Weiters ist ein großzügiger Keller vorhanden.

Dieses Stadtjuwel liegt nur wenige Gehminuten vom Stadtkern und dem Hauptbahnhof entfernt.

Die hervorragende Lage kann sich SEEhen lassen! Die **Naherholungsgebiete** "**Viehofner Seen**" und "**Ratzersdorfer See**" sowie das Traisenufer mit **herrlichen Radwegen**, sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Noch kürzer ist die Distanz zum nahegelegenen **Einkaufscenter Traisenpark** (dem drittgrößten Einkaufszentrum Niederösterreichs!!) mit einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Lokalitäten und Nahversorgern.

Mit mehreren **Buslinien** (fast vor der Haustür) gelangt man **in alle Teile der Landeshauptstadt** – bequem und nachhaltig – ohne in ein Auto steigen zu müssen.

Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung.

Für Studierende interessant: Der Campus der Fachhochschule und die Berta v. Suttner-Universität sind knapp 3 Minuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe runden **Apotheken** und das **Universitätsklinikum** ein "Gesundheitsvorsorgepaket" ab.

Es ist nie zu spät für mehr LEBENSQUALITÄT:

Einer Studie zufolge sind **Gartenbesitzer zufriedener als Menschen ohne eigenen Garten**. Das geht aus einem Bericht von *National Geographic* hervor.

Wie es der Zufall so will, verfügt die gegenständliche Immobilie über einen wunderschönen, großen Garten, in dem Sie Ihre vor Zufriedenheit strotzende Seele baumeln lassen können.

Hard facts:

Baujahr: 1960

Grundstücksfläche: 463 m²

Wohnnutzfläche: rund 180 m²

Parkplatz direkt am Grundstück, Garagenabfahrt (mit zusätzlicher Parkmöglichkeit) +

Garten an mehreren Seiten mit Lebendzaun begrenzt

Zusatzinformationen:

- * BRAMAC-Dach (voll saniert vor ca. 20 Jahren)
- * Vollwärmeschutz plus Drainage 2010
- * Kanalsanierung komplett vor ca. 6 Jahren
- * Gasbrennwertheizung völlig neuwertig 2022

Alle Arbeiten am Haus wurden von **ortsansässigen Professionisten** durchgeführt; Rechnungen und Bestandsrechnungen vollumfänglich vorhanden.

Ein großes Plus zum Schluss:

Bereits vor Ort sind Dinge wie **Gartenmöbel**, **Sonnenschirm**, **Rasenmäher** etc.; ebenso wie **Maschinen**, **Werkzeug**, sowie **Brennmaterial für die Festbrennstofföfen**.

Kaufpreis: € 550.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr David Hösch gerne unter der

Rufnummer 0660 162 02 47 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <5.000m Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <500m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <1.000m Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap