

## **Vorsorgen mit Stil: Wohnungen am Kremserberg als lukrative Investition**



**Objektnummer: 73922**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kremser Landstraße               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 67,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 264.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 155,04 €                         |
| USt.:                         | 15,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

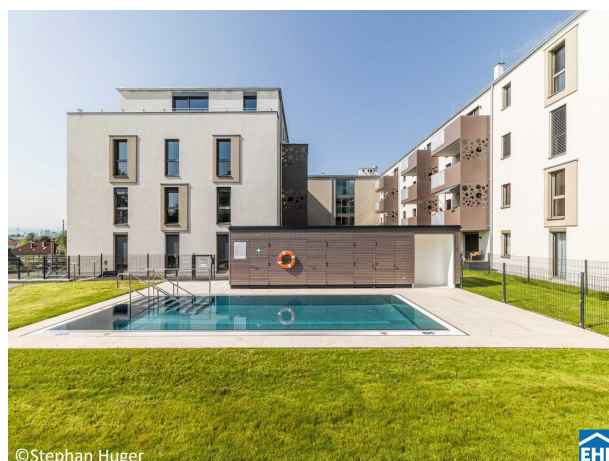
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





©Stephan Huger









2. Obergeschoß  
M: 1: 100



KREMSER LANDSTRASSE 107  
3100 ST. PÖLTEN  
2. OBERGESCHOß

### TOP 34

#### 3 Zimmer - Wohnung

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Vorraum                      | 4,05 m²         |
| Gang                         | 5,08 m²         |
| WC                           | 1,86 m²         |
| Bad                          | 6,07 m²         |
| Zimmer 1                     | 11,16 m²        |
| Schrankraum                  | 1,91 m²         |
| Zimmer 2                     | 11,06 m²        |
| Wohnzimmer                   | 18,88 m²        |
| Kochnische                   | 6,03 m²         |
| <b>Wohnnutzfläche Gesamt</b> | <b>66,10 m²</b> |
| Loggia/Balkon                | 7,06 m²         |
| Kellerabteil                 | 1 Stück         |
| Raumhöhe                     | 2,52 m          |

Kremser Landstraße 107  
Projektentwicklung GmbH  
Rennbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten  
daskremserberg@nid.immo  
Tel.Nr. 02742 / 93089-300

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

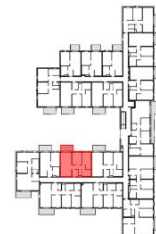
Ein Projekt der

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

Datum:

19.04.2021

Übersichtsplan 2 OG M: 1: 1000



## Objektbeschreibung

### Wohnen & investieren am Kremserberg!

In unmittelbarer Nähe zu einem Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark bietet "Das.Kremserberg" eine ideale Verbindung von urbanem Leben und Naturerlebnis.

Diese Vorsorgewohnungen sind speziell konzipiert für Investoren, die auf eine gute Rendite abzielen. Mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung bieten sie beste Voraussetzungen für eine rentable Vermietung. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit, während Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft.

### Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!

Ein besonderes Highlight für potenzielle Mieter ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einer Fläche von 9x4 m, ideal für entspannende Momente an warmen Tagen. Die Dachterrasse mit exklusiver Outdoorküche bietet einen atemberaubenden Blick über St. Pölten bis hin zum Alpenvorland und dem Ötscher.

Dieses Wohnkonzept vereint Luxus, Komfort und die Nähe zur Natur auf einzigartige Weise und bietet Investoren eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage.

### Das Projekt

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m<sup>2</sup>
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
  - HWB: ab 22,8 kWh/m²a Klasse: B
  - fGEE: 0,74 Klasse: A

### **Ausstattung**

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 264.000,- bis EUR 302.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 17.500,- netto zzgl. 20% USt. in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

## **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

**\*FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* -**

Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandchaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „Das.Kremserberg“ einlangenden Kaufanbote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „Das.Kremserberg“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupakets der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu 6,5% des Kaufpreises!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**



Mitglied des  
immobilienring.at

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.000m  
Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## 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.