

## EIGENTUMSWOHNUG IN TOP LAGE - ERSTBEZG!



Ansicht außen (2)

**Objektnummer: 202/07797**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	248.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

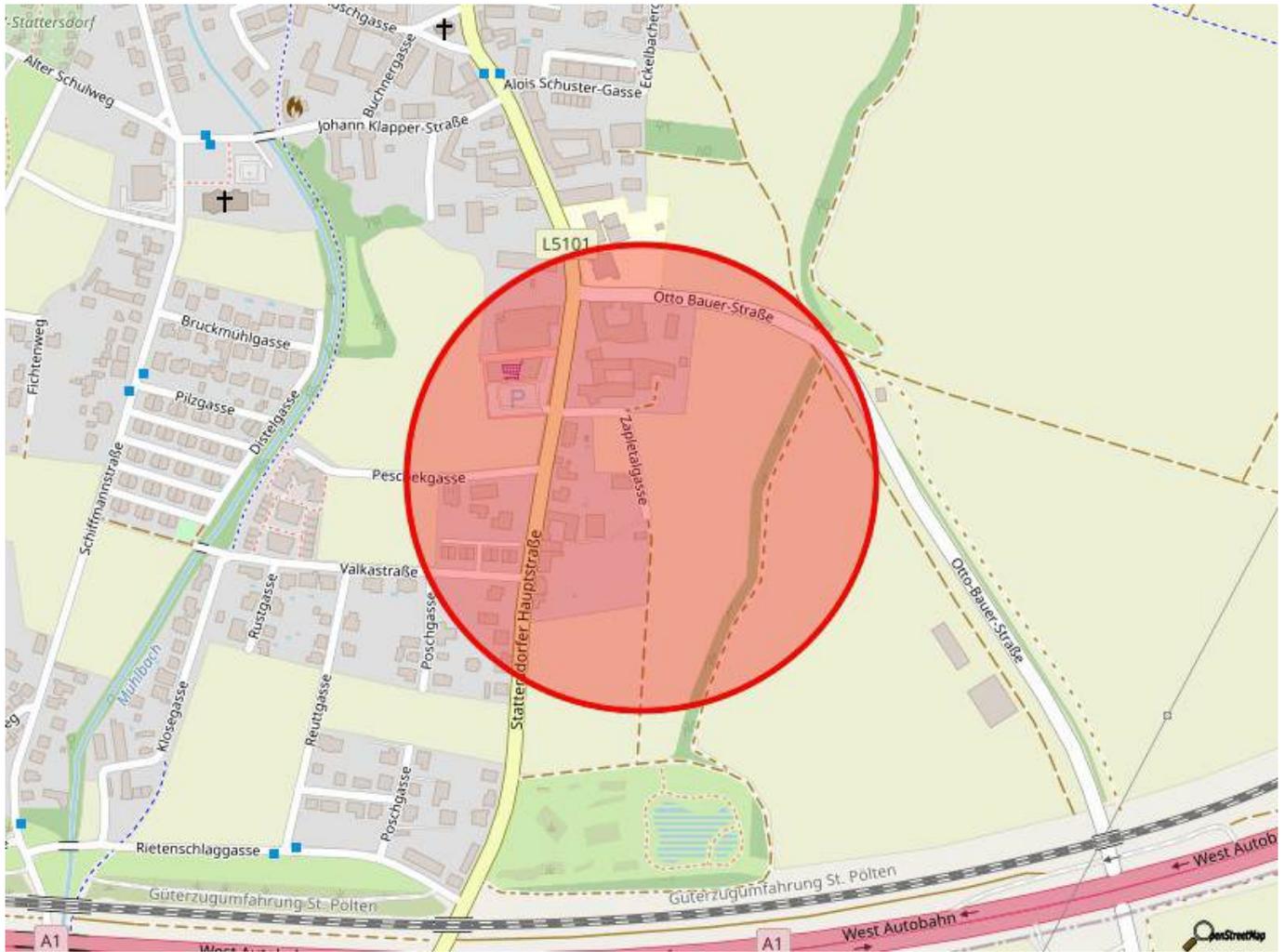
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

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





## Objektbeschreibung

### NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUGEN IN TOP LAGE!

#### PROJEKT

Im St. Pöltner Stadtteil Stattersdorf entsteht **ein attraktives Neubauprojekt**, welches **Ende 2024 fertiggestellt** wird. Das Projekt entsteht **in grüner Ruhelage**; wer hier wohnt, hat genügend Freiraum und genießt trotzdem alles an zukunftsweisender Infrastruktur, Verkehrsanschluss und Nahversorgung, was man sich nur wünschen kann. Das Neubauprojekt bietet ein differenziertes Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen, welche Wohnen für alle Lebensphasen ermöglichen. Das Wohnungsangebot umfasst **2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit rund 58 bis 117 m<sup>2</sup>**.

#### TOPOGRAPHIE

Das Projekt besteht aus **3 Bauteilen mit je 10 Wohnungen**. Die Erschließung erfolgt für jeden Bauteil über ein Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage.

Alle 3 Bauteile sind nicht unterkellert. Die Radabstellplätze befinden sich vor den Hauseingängen. Die Einlagerungsräume und ein Kinderwagenabstellplatz befinden sich aufgeteilt in den Geschoßen. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über Eigengärten. Die Wohnungen in den Obergeschoßen haben Balkone, Loggien und Terrassen.

#### LAGE

Die **Lagequalität ist hervorragend!** Eine Busstation befindet sich direkt vor der Liegenschaft, mit dieser erreicht man in wenigen Minuten den Hauptbahnhof von 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 1/2 im EG** bietet folgende Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Loggia und WC;

#### AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Großzügige Freiflächen für jede Wohnung
- Radabstellplätze vor den Hauseingängen
- Einlagerungsräume und ein Kinderwagenabstellplatz
- Im Bereich der Wohnhäuser - Kleinkinderspielplatz
- Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- 2-Schicht Parkett inkl. Schweizerleiste – Fußbodenheizung

#### PARKPLÄTZE

Auf dem Grundstück werden insgesamt **43 Außenstellplätze** hergestellt. Für jede Wohnung

ist der Erwerb von 1 - 2 Stellplätzen verpflichtend. Kosten pro Stellplatz EUR 10.000,00

#### MIETKAUF

Diese Immobilie steht auch im Rahmen eines Mietkaufs zur Verfügung. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit von 5 bzw. 10 Jahren haben Sie die Möglichkeit, das Eigentum an der Immobilie zu erwerben. Die genauen Konditionen senden wir Ihnen gerne nach Anfrage zu.

#### NEBENKOSTEN

An Kaufnebenkosten ist mit ca. 6 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Vertragserstellung, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr. Als Vertragserrichter muss Herr Mag. Anton Hintermeier beauftragt werden - (Kosten 1% des Kaufpreises + USt und Barauslagen)

#### ENERGIEVERSORGUNG

Die Heizungsversorgung erfolgt durch **eine Luft/Wärmepumpe**. Verteilung in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung. Auf den Dächern der Liegenschaft werden Photovoltaikanlagen errichtet

#### FERTIGSTELLUNG

Die Wohnungen werden voraussichtlich im **Ende 2024 fertigstellt** 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: 7797

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objekt Nummer 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.