Maisonette mit Loggia in Bestlage zwischen Bahnhof, Klinikum & FH – 3 Zimmer auf 3 Ebenen

Küche

Objektnummer: 5552

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

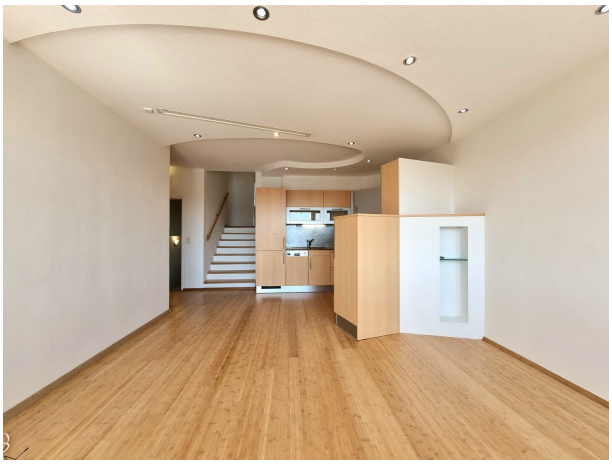
Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,39 m²
Nutzfläche:	84,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.239,60 €
Betriebskosten:	209,97 €
Heizkosten:	138,02 €
USt.:	48,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Richard Abdel-Asis



IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
VERWALTUNG | VERMITTLUNG

Herrengasse 3-5 | 3100 St. Pölten
Seilerstätte 18-20 | 1010 Wien

Telefon: 02742/318 60-0 | Telefax: 02742/318 60-50
E-Mail: office@immocentral.at

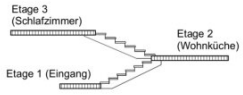
Mietwohnung
3100 St. Pölten

3. Obergeschoss - TOP 33
ca. 78,72 m² + 5,67 m² Loggia

Raumgruppen:

- Haupträume
- Nebenräume
- Sanitärräume
- Loggia

Etagenübersicht:

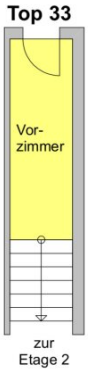


Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/5456304
www.pzk-online.at

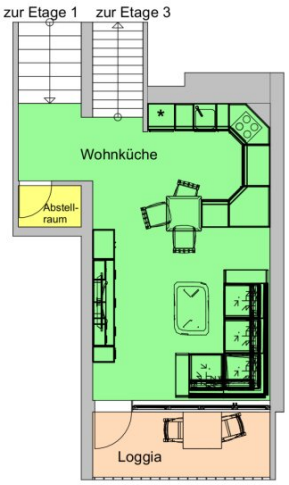
Maßstab: 1:100 Datum: 19.01.2018

Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

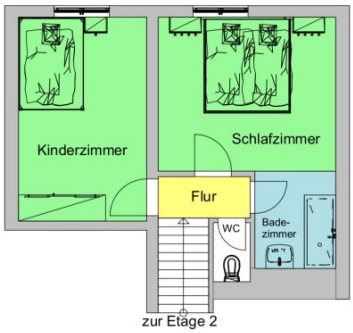
Etage 1



Etage 2



Etage 3



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

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
VERWALTUNG | VERMITTLUNG

Herrengasse 3-5 | 3100 St. Pölten
Seilerstätte 18-20 | 1010 Wien

Telefon: 02742/318 60-0 | Telefax: 02742/318 60-50
E-Mail: office@immocentral.at

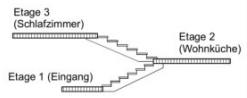
Mietwohnung
3100 St. Pölten

3. Obergeschoss - TOP 33
ca. 78,72 m² + 5,67 m² Loggia

Raumgruppen:

- Haupträume
- Nebenräume
- Sanitärräume
- Loggia

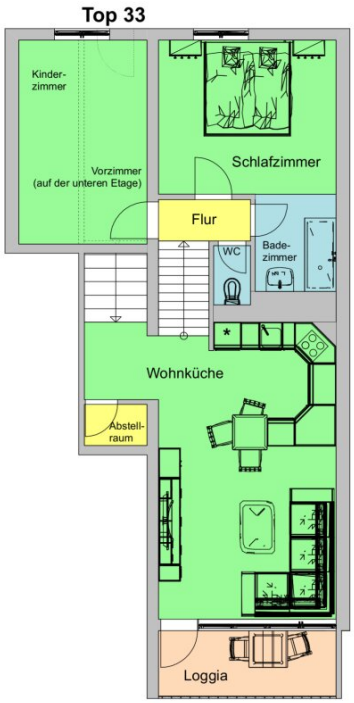
Etagenübersicht:



Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pzk-mail.at
0664/5456304
www.pzk-online.at

Maßstab: 1:100 Datum: 19.01.2018

Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH



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

Objektbeschreibung

Objektart: Eigentums-Maisonettewohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Kremser Landstraße und bietet eine erstklassige Lage zwischen dem Hauptbahnhof, dem Universitätsklinikum und der Fachhochschule, alles bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sind in unmittelbarer Nähe zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Franz Josef und Traisen-Promenade entlang der Traisen sowie der große Viehofner See verfügbar.

Fläche: ca. 84,39 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch eine durchdachte, funktionale Gliederung. Die erste Ebene empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, ausgestattet mit einer Sicherheitstür, einem zentral gelegenen Vorzimmer und ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf der zweiten Ebene befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und angrenzender Speis. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die einen ruhigen Blick über den begrünten Innenhof bietet. Die dritte Ebene umfasst einen weiteren Innenflur, zwei Schlafzimmer – eines davon mit direktem Zugang zu einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne – sowie eine separate Toilette.

Zimmeranzahl: 3

Ausstattung: Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelungsschloss, Holz-Alu Fenster, hochwertige Fliesen-, Marmor- und Bambusparkettböden, zeitlose Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und MIELE Einbaugeräten, in die Decke integrierte Videoleinwand sowie exklusive Sanitäreinrichtungen.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1968-1972

Geschoss / Aufzug: 3. Stock / JA

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: € 259,77 monatlich

Fernwärme Heizung: Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip derzeit rund 165,62 Euro inkl. USt.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Fernwärmenetz, Telefon, Kabel-TV, Internet

Kaufpreis: € 189.000,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 104,60 kWh/m²a – Klasse D ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,28 - Klasse C

Fazit: Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit Ihr individuelles Wohnambiente zu schaffen. Eine schnelle notarielle Abwicklung ist gewährleistet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap