

## Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Ruhelage zu verkaufen



Wohnküche mit Loggiazugang

**Objektnummer: 5560**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,85 €
<b>USt.:</b>	19,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Urbanek**

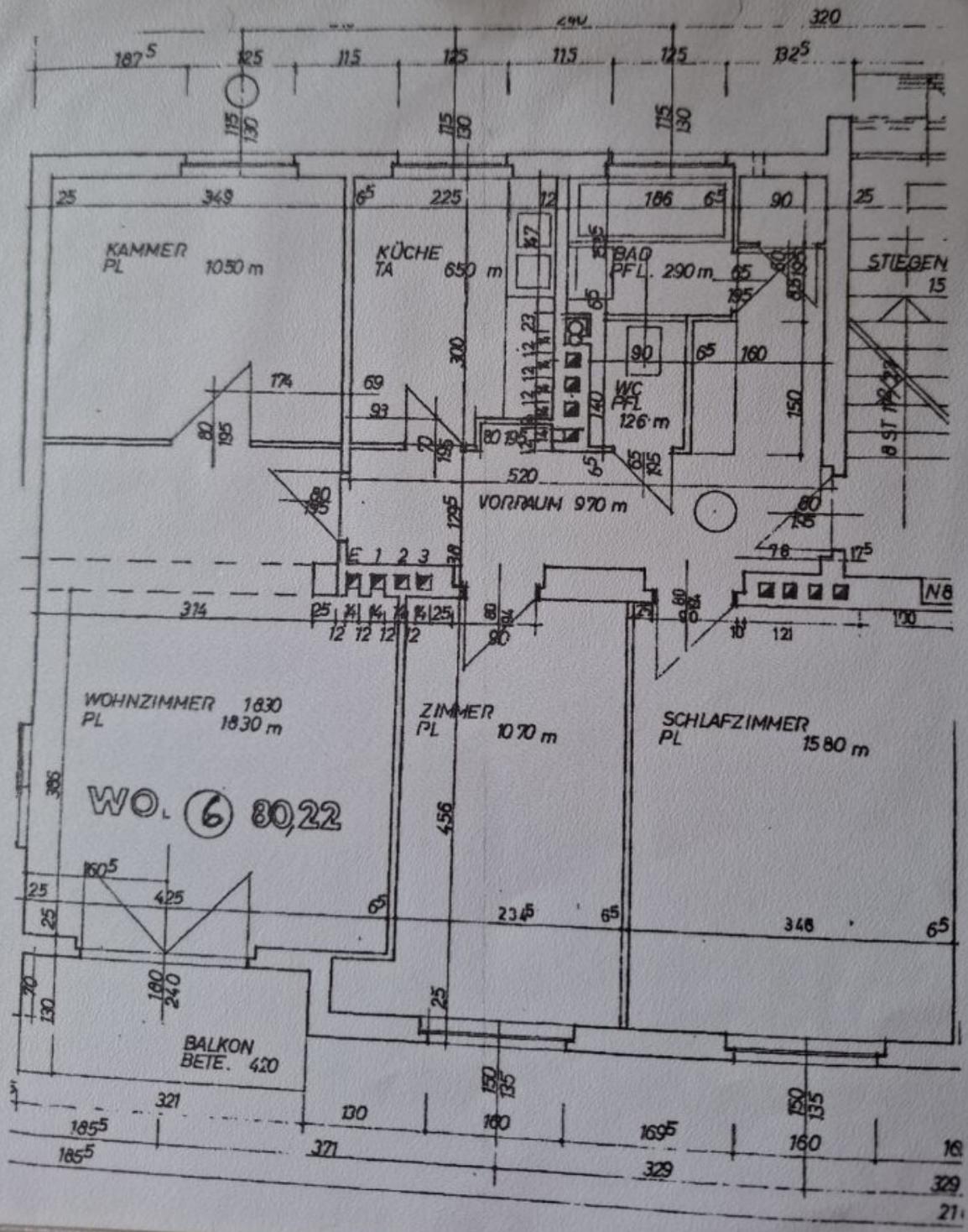
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31  
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-32









## Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung befindet sich im Ortszentrum von Unterwagram und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Namhafte Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR, diverse Dienstleister (z. B. Ärzte, Apotheke) sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung.

Fläche: ca. 80,00 m<sup>2</sup> inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung bietet mit vier Zimmern und einer Loggia viel Platz für individuelles Wohnen. Ein heller Vorraum mit Garderobe führt in das gemütliche Wohnzimmer mit Loggiazugang. Drei separat begehbare Schlafzimmer sorgen für Flexibilität, das Tageslichtbad mit Badewanne und das separate WC ergänzen den durchdachten Grundriss ideal.

Zimmeranzahl: 4

Ausstattung: Kunststofffenster, hochwertige Fliesen- und Laminatböden, zeitlose Einbauküche mit Einbaugeräten, sowie hochwertige Sanitäreinrichtungen.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1968

Geschoss / Aufzug: 2. Stock / X

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: € 472,84 monatlich (darin enthalten eine Rückzahlung von € 173,49 für Sanierungsdarlehen)

Heizung: Gasetagenheizung

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

**Kaufpreis: € 165.000,--**

Im Kaufpreis inkludiert ist ein Sanierungsdarlehen mit einer Restforderung von € 9.211,45 (Stand 1.1.2024)

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 170,8 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse F ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 2,29 - Klasse F

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

**Besichtigungen** nach Vereinbarung!

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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap