

**Attraktives Renditeobjekt in St. Pölten – saniertes  
Mehrfamilienhaus mit Garten!**



**Objektnummer: 1633/260**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	508,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	299,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

31.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tanja Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

T +436641644144

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





fortuna  
REAL



fortuna  
REAL



fortuna  
REAL



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investmentparadies im Herzen von St. Pölten!

Dieses beeindruckende Zinshaus/Renditeobjekt bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren. Mit einem Kaufpreis von 880.000,00 € und einer großzügigen Fläche von 508m<sup>2</sup>, eröffnet sich Ihnen hier ein attraktives Portfolio, das sowohl für Anleger als auch für Selbstnutzer von großem Interesse ist.

Das Mehrfamilienhaus ist mit 5 Wohnungen ausgestattet und wurde teilsaniert und bietet somit bereits einen hohen Wohnkomfort, während noch Spielraum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bleibt. Die gelungene Kombination aus modernen Elementen und traditionellen Details schafft eine einladende Atmosphäre, die sowohl Mieter als auch Eigentümer schätzen werden. Genießen Sie die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett, die nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine lange Lebensdauer garantiert. Die Glas-Trennwände und Flügeltüren sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eine offene Raumgestaltung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der idyllische Garten, der nicht nur zur Erholung einlädt, sondern auch ein tolles Zusatzangebot für die zukünftigen Mieter bietet. (Die Wohnungen sind vermietet). Stellen Sie sich vor, wie Ihre Mieter die warmen Sommertage im Freien verbringen und den Blick auf die Stadt genießen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt mühelos zu nutzen. St. Pölten ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein bedeutendes Zentrum mit vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was das Herz begehrt.

Die durchdachte Aufteilung der Wohnungseinheiten mit getrennten Toiletten und modernen Duschbereichen sorgt für den nötigen Komfort und die Privatsphäre, die sowohl Familien als auch Singles schätzen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Teil der wachsenden Immobilienlandschaft von St. Pölten zu werden. Egal, ob Sie bereits Erfahrung im Immobilienbereich haben oder neu in der Materie sind – dieses Mehrfamilienhaus ist eine Investition, die sich auszahlt.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese außergewöhnliche Immobilie zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr zukünftiges Renditeobjekt wartet auf Sie!

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap