

Mitten in der Stadt - tolle Aussicht



Objektnummer: 5621

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	163,54 €
Heizkosten:	59,16 €
USt.:	26,37 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31

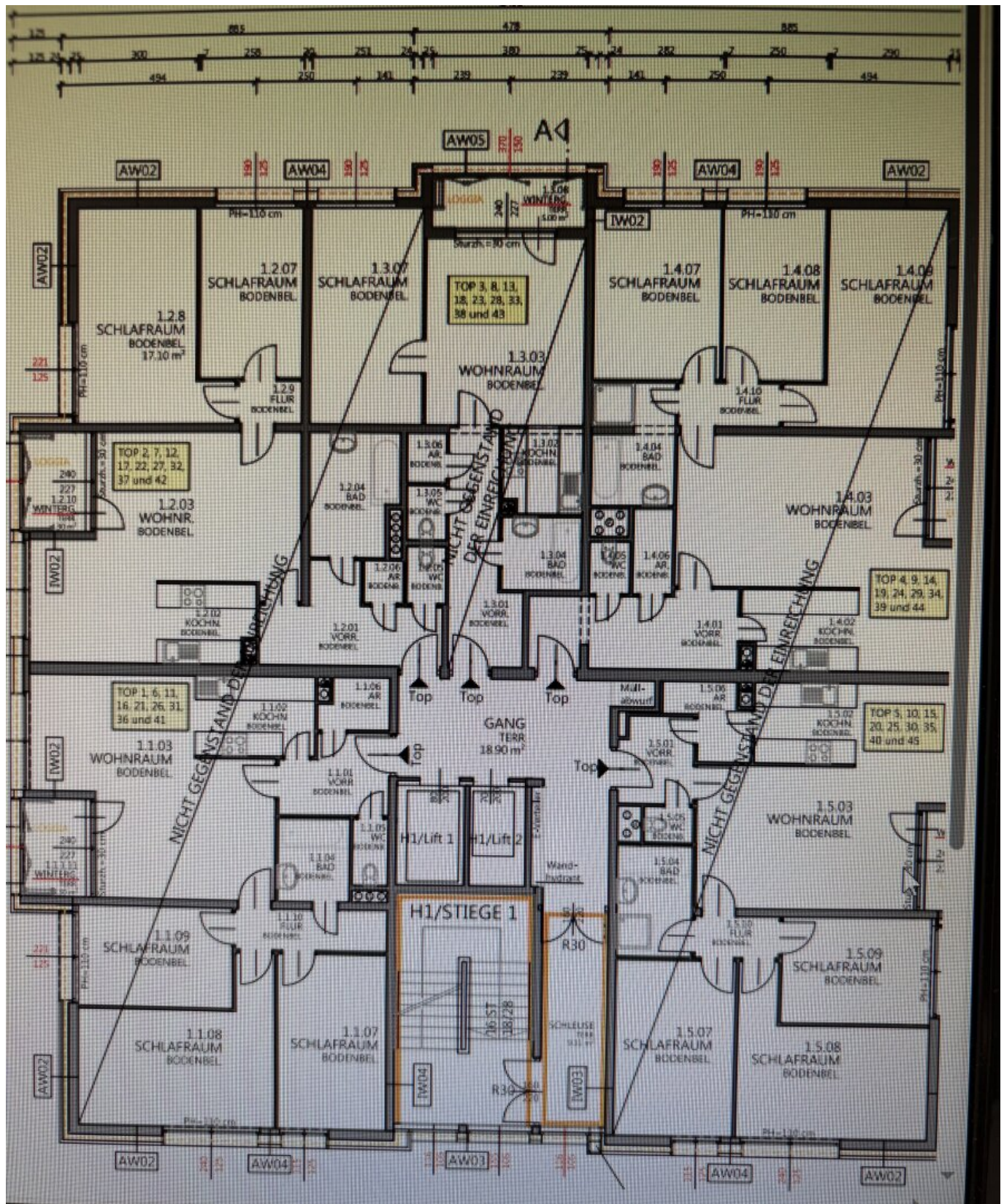












Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung befindet sich in einem generalsanierten und wärmetechnisch auf neuestem Stand gebrachtem Haus in der Eybnerstraße/Neugebäudeplatz, nur wenige Gehminuten vom Regierungsviertel und der Innenstadt sowie dem Bahnhof entfernt. Für Naherholung sorgen die nahegelegene Franz-Josef- und Traisen-Promenade, die Traisen sowie die Viehofner und Ratzersdorfer Seen.

Fläche: ca. 52 m² inkl. verglaste Loggia + Kellerabteil

Diese kompakte Wohnung besticht durch ihre sonnige Süd/Ostausrichtung und die zentrale Lage nahe dem Regierungsviertel. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Klinik sowie Schulen und eine Universität garantieren eine hohe Lebensqualität. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für erstklassige Einkaufsmöglichkeiten. Optimaler Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel inklusive Bahnhof und Bus. Ein idealer Ort zum Wohnen

Zimmeranzahl: 2 + verglaste Loggia

Über einen geräumigen Vorraum gelangt zentral begehbare zum Bad, WC, Abstellraum. Das Wohnzimmer ist hell und mit Ausgang auf die verglaste Loggia.

Die Komplettküche ist vom Wohnzimmer aus offen begehbare. Ein kompaktes Schlafzimmer bietet ihnen Erholung.

Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Ausstattung: Kunststofffenster mit Jalousien, Fußbodenheizung, hochwertige Fliesen- und Laminatböden, zeitlose Einbauküche mit Einbaugeräten, sowie Sanitäreinrichtungen wie Artweger Badewanne mit tiefem Einstieg und separatem WC, Abstellraum, Möblierung.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1975

Geschoss / Aufzug: 6. OG / JA

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: € 369,87 monatlich (darin enthalten ein Sanierungsdarlehen)

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Fußbodenheizung

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz,

Fernwärmenetz, Telefon, Kabel-TV, Internet

Außenbereich/Hausgemeinschaftsbereich: Im Obergeschoß befinden sich 2 Waschräume mit Münzwaschmaschinen, sowie Trockenraum.

Auf der Dachterrasse im 1 OG befindet sich ein Spielplatz.

Kaufpreis: € 165.000,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 122,8 kWh/m²a – Klasse C ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,75 - 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap