

**TOP-Lage nahe Stadtzentrum! Sommeraktion!  
Sanierungsbedürftig mit Ausbaupotential! Studie für 4  
Wohneinheiten mit DG-Ausbau vorhanden!**



**Objektnummer: 8098**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Hellebrand**

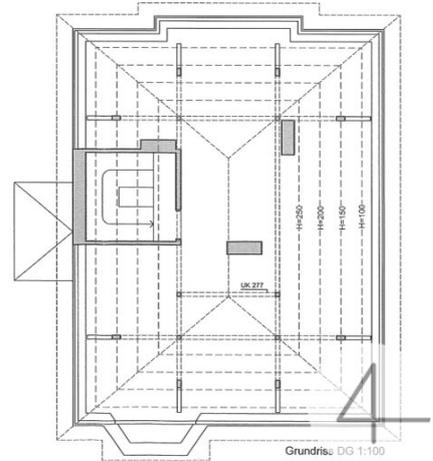
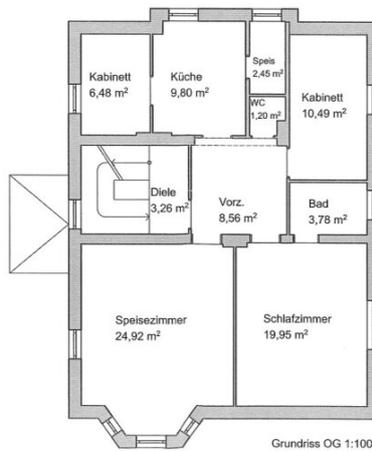
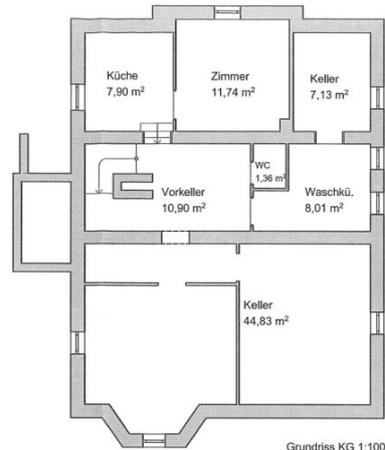
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

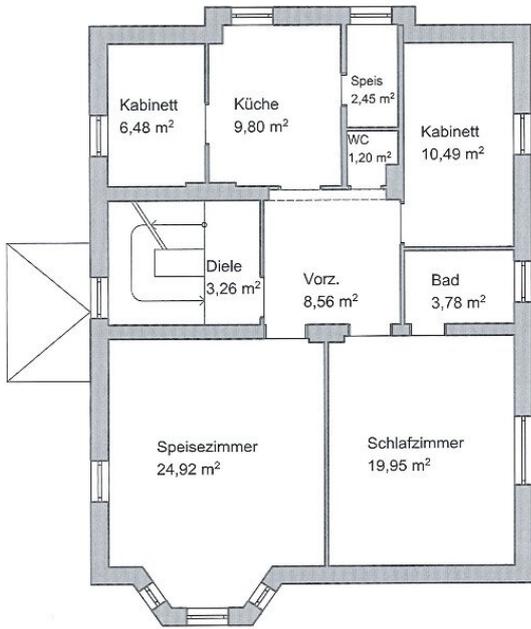
T 0664 / 753 46 995

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

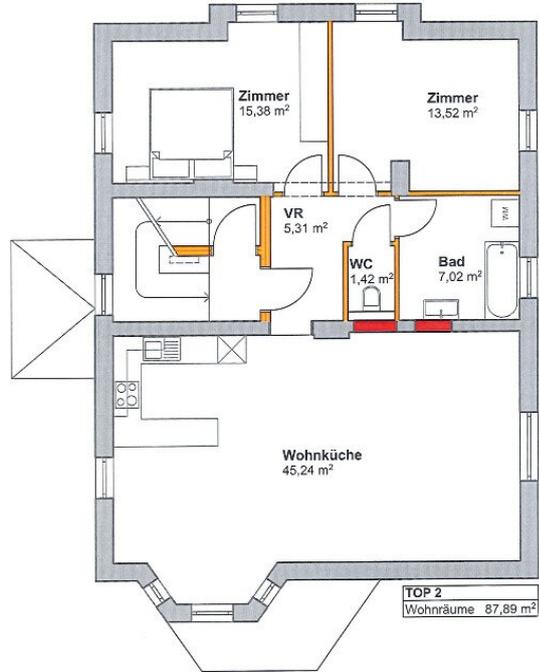








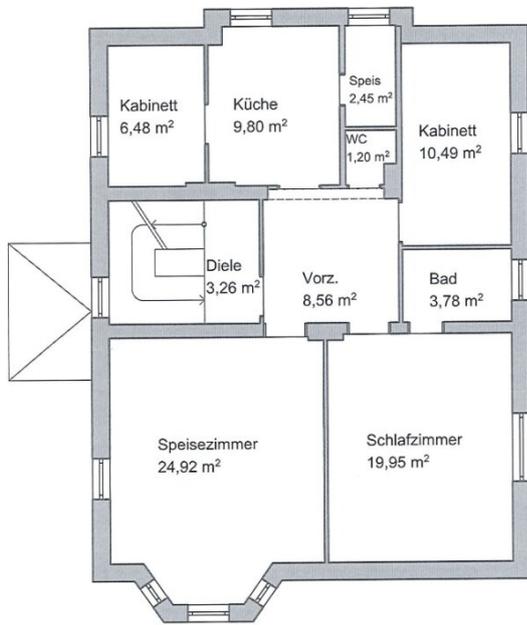
Grundriss Bestand OG 1:100



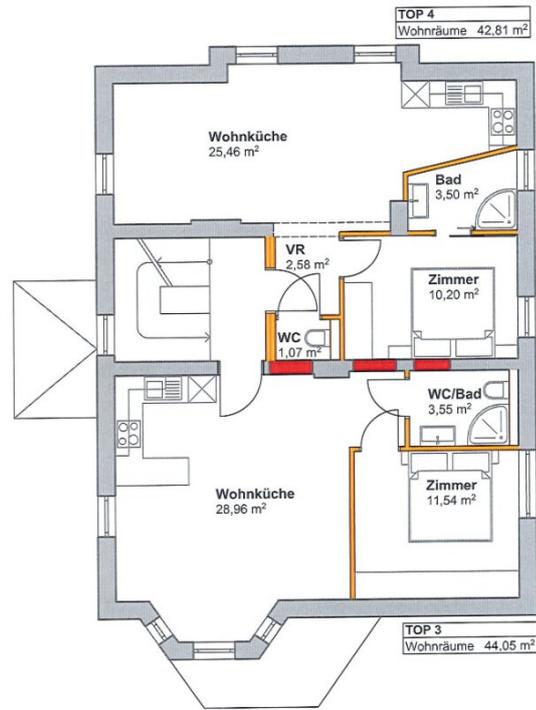
Grundriss Entwurf OG 1 Top 1:100

TOP 2  
Wohnräume 87,89 m²





Grundriss Bestand OG 1:100

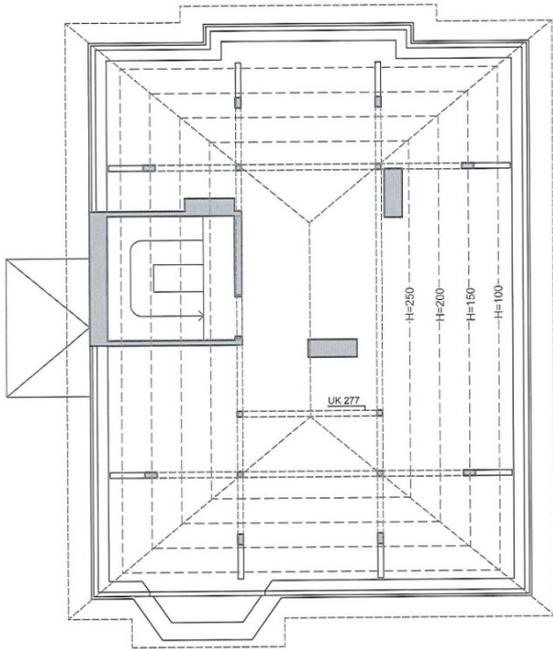


Grundriss Entwurf OG 2 Tops 1:100

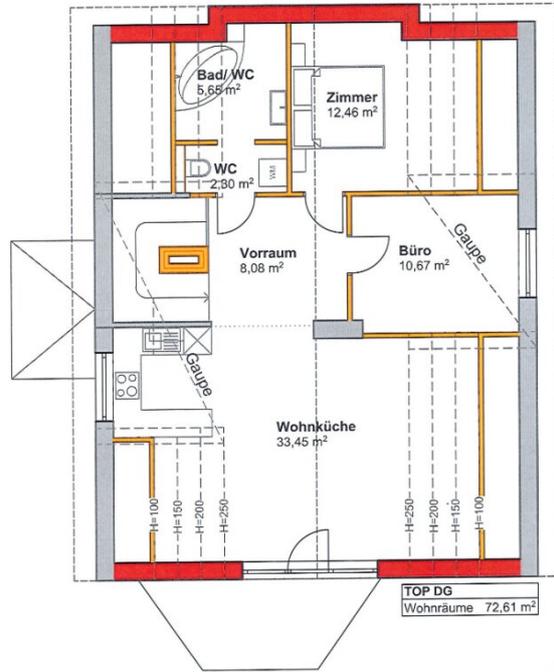


4

Grundriss Wohnraum



Grundriss Bestand DG 1:100



Grundriss Entwurf DG 1:100

## Objektbeschreibung

### Eine Rarität mit viel Ausbaupotential!

Jetzt nur € 499.000,– statt € 548.000,–

Sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie zum exklusiven Aktionspreis – nur für kurze Zeit verfügbar!

**Geräumig und äußerst gut geschnitten** präsentiert sich dieses **6-Zimmer-Zweifamilienhaus in bester Lage St. Pöltens**.

Die **Gesamtwohnfläche von ca. 175,26 m<sup>2</sup>** erstreckt sich über **zwei Geschosse**. Derzeit befindet sich **pro Geschoss eine Wohneinheit**, verbunden sind die Wohneinheiten über eine innenliegende Treppe. Eine **Studie über den Umbau in 4 Wohneinheiten inkl. Dachgeschoss-Ausbau** liegt vor!

Die **Grundrisse** der beiden Etagen ähneln einander und verfügen über:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- separate Küche
- 2 Schlafzimmer
- Kabinett
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC

Eine **großzügige Kellerfläche von ca. 91,87 m<sup>2</sup>** bietet sich ebenso an.

Hier können Sie tatsächlich Ihrer **Fantasie freien Lauf lassen**, denn das Haus strotzt nur so vor **Umbaupotential**. Die **Nähe zum Stadtzentrum**, verbunden mit einer **hervorragenden Infrastruktur** sowie die **umliegenden Naherholungsgebiete** machen das Haus zu einem Juwel für Immobilienentwickler.

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **548.000,-- Euro**.

Die **Provision** beträgt **3% des Kaufpreises zzgl. USt**.

## **Lage**

Die Nachbarschaft besteht zur linken Hand aus dem **herrlichen Kaiserwald** und zur rechten Hand aus dem **Innenstadtzentrum - ein gesunder Mix aus Stadt und Land**. Man profitiert von einer **tollen Infrastruktur** und gleichzeitig von **verschiedene Freizeitaktivitäten**, die sich quasi vor der eigenen Haustür ausüben lassen.

Eine **optimale Nahversorgung** ist durch einen **Spar und Lidl**, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, gegeben. Weitere **Shoppingmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe** stehen im ebenso nur einen Spaziergang entfernten **Stadtzentrum** zur Verfügung.

Die **Landesberufsschule St. Pölten** ist in der unmittelbaren Umgebung. Ebenso zu Fuß erreicht werden können die **BHAK, BHAS und HTL St. Pölten**. **Diverse Kindergärten und Volksschulen** sind gut zu Fuß bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**St. Pölten Hauptbahnhof** (ca. 1,1km entfernt)

**St. Pölten Alpenbahnhof** (ca. 600m entfernt): R54, R55

**Buslinien:** 687 (ca. 500m), 481, 490, 491, 719 (ca. 650m), 491 (ca. 700m), 475 (ca. 750m)

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.