

## **Prinzersdorf! Perfekter Preis - Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage - Einzigartige Gelegenheit**



Außenansicht

**Objektnummer: 5723**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Stadthaus     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1963                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 260,00 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 260,00 m²            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 445,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                    |
| <b>Garten:</b>                       | 580,00 m²            |
| <b>Keller:</b>                       | 125,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 85,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,33               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 1.534,62 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 215,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

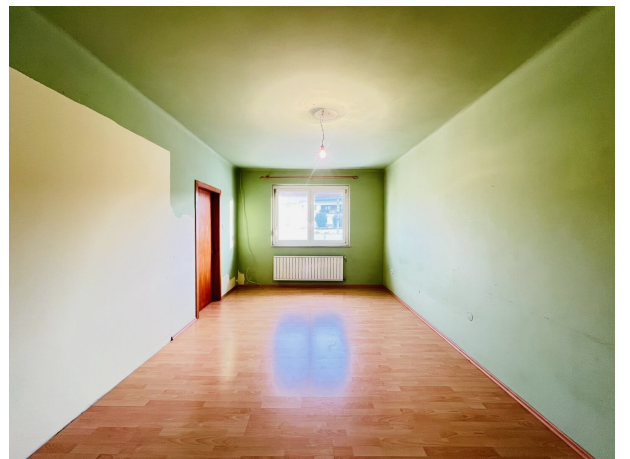


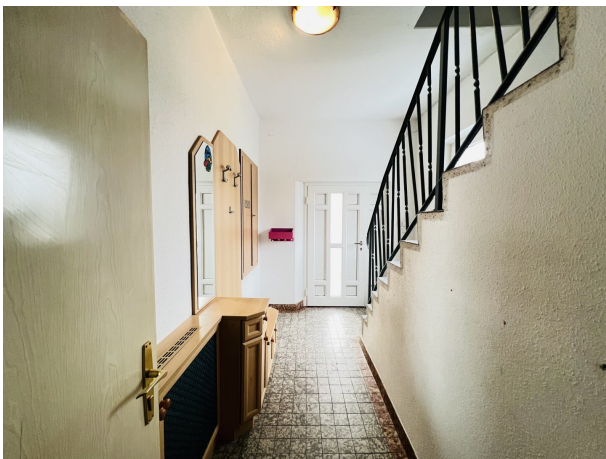














# Objektbeschreibung

## **Objektart: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Prinzersdorf**

**Objektlage:** Prinzersdorf, beste Verkehrsanbindung (hochrangiges Verkehrsnetz - B1, Westbahn), Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, bevölkerungsfreundliche Infrastruktur.

**Fläche:** ca. 260,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus Keller, Garagen und Terrasse, ca. 580 m<sup>2</sup> Garten.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt als Eckliegenschaft an der Schulstraße und Bahnstraße in bester Lage. Das Gebäude ist unterkellert. Drei Garagen sind errichtet; vor dem Haus befinden sich weitere Frestellplätze.

**EG:** Zugang über das Geschäftsportal. Das Erdgeschoß ist aktuell als Büro/Therapieeinrichtung vermietet und hat eine Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Raumteilung erfolgte mittels Trockenbauwänden. Vorhanden sind aktuell ein Empfangsbereich, 5 Büroräume, eine Teeküche, ein Abstell- bzw. EDV-Raum, ein Waschraum und ein WC. Das Mietverhältnis ist unbefristet abgeschlossen und kann von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

**1. OG:** Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang in der Schulstraße. Eine Treppe führt in die großzügige Wohnung im Obergeschoß mit 140 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse. Sie besteht aus Vorraum, 5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, WC und Terrasse. Das Obergeschoß ist aktuell ebenfalls vermietet und kann das Mietverhältnis von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

**Nebenflächen:** 3 Garagen, großer Keller mit Garagentoren gartenseitig.

**Parkmöglichkeit:** 3 Garagen, 5 Frestellplätze vor dem Haus mit direktem Hauszugang.

**Grundstück:** ca. 797 m<sup>2</sup>.

**Objekt-Baujahr:** ca. 1963; im Jahr 1983 erfolgte ein Zubau. Im Jahr 2003 wurde eine VWS-Fassade hergestellt, die Fenster wurden im OG getauscht, die Garagentore wurden erneuert. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert.

**Heizung:** Gaszentralheizung.

**Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen:** Ortswasser, Strom- und Gasnetz, Abwasserkanal, Telefon, Außenjalousien.

**Kaufpreis:** € 399.000,-- lastenfrei

**Provision:** 3 % vom lastenfreien Kaufpreis.

**Heizwärmebedarf:** HWB 85,3 kWh/m<sup>2</sup>a / Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 1,33

**Fazit:** Rarität am Immobilienmarkt in bester Lage von Prinzersdorf. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten; Eigennutzung, Fremdvermietung oder Mischvariante.

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 <8.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap