

## **Innerstädtisches Entwicklungsprojekt mit Bestand**



Lederergasse\_Innen

**Objektnummer: 202/08111**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T 02742/35243879  
H 0664/43 99 923  
F 02742/352438 - 3

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, **vollständig baubewilligte Wohnliegenschaft** in der **Lederergasse 5 in St. Pölten**. Das Projekt vereint eine hochwertige Sanierung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes mit einem modernen Neubau im ruhigen Innenhof. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnadressen der Innenstadt und bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur, historischer Umgebung und ruhigem Wohngefühl.

### Objektbeschreibung

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von 1.197 m<sup>2</sup> laut Grundbuch. Für das Projekt liegt eine aufrechte Baubewilligung für die Errichtung von 22 Wohnungen vor. Die geplanten Einheiten verteilen sich auf Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt ca. 1.835 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen Balkone, Terrassen und Gartenflächen zur Verfügung, wodurch eine gewichtete Nutzfläche von rund 1.881 m<sup>2</sup> entsteht.

Das Projekt ist bestandsfrei, womit ein sofortiger Baubeginn möglich ist. Die geplanten Wohnungen verfügen über modernste Grundrisse und bieten vielseitige Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen. Die Einheiten verbinden zeitgemäße Architektur mit der besonderen Atmosphäre eines gewachsenen Altbauumfelds.

Insgesamt entsteht ein harmonisches Wohnensemble, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv ist.

### Lage

Die Lederergasse zählt zu den charmantesten und urbansten Wohnlagen St. Pöltens. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der Innenstadtlage befindet sich das Wohnprojekt in einem ruhigen Innenhofbereich mit hoher Lebensqualität.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Der Hauptbahnhof St. Pölten ist in kurzer Gehentfernung erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Wien, Krems und weitere Städte.
- Die Anbindung an die A1 sowie die Bundesstraßen B1 und B20 ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit per Pkw.
- Nahversorger, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich im unmittelbaren Umfeld.
- Grünräume wie der Hammerpark und die Traisenpromenade bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.
- Kulturelle Einrichtungen, Museen, Veranstaltungsorte und Sporteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage ist geprägt von historischer Bebauung und kontinuierlicher städtebaulicher

Weiterentwicklung. Damit bietet die Liegenschaft ein zukunftsicheres Umfeld mit steigender Standortqualität.

Weitere **DETAILINFORMATIONEN** über die Liegenschaft haben wir in einem detaillierten EXPOSÉ (Informationen zu den Planunterlagen und Baubewilligungen) zusammengestellt, das wir als Anhang bzw. auf Anfrage gerne übermitteln.

*Hinweis auf Naheverhältnis:*

Wir weisen darauf hin, dass zur Verkäuferin ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen und Hausverwaltung durch Schwesterunternehmen).





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.