

**5,2% Rendite | Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe dem  
Regierungsviertel**



**Objektnummer: 2189/54**

**Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hinterhoferstraße                |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 40,91 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,60                          |
| Kaufpreis:                    | 138.500,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 89,24 €                          |
| Heizkosten:                   | 27,26 €                          |
| USt.:                         | 14,37 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Enner**

Levanto Immobilien GmbH & Co KG  
Neidlinger Straße 1  
3121 Karlstetten

T +43 676 552 47 52  
H +43 676 552 47 52

## Objektbeschreibung

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

Top 21 ist eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche/Vorraum, Badezimmer und eigenem Kellerabteil. Geheizt wird über eine zentrale Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, alle Etagen sind per Lift erreichbar, ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

### Investment / Vermietung

Die Wohnung wird für eine Nettomiete von 604,13 Euro vermietet. Dies entspricht einer Rendite von ca. 5,2%.

### Modernes Wohnen im Herzen von St. Pölten

Das Wohnprojekt verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Haustechnik und einer ausgezeichneten Lage nahe dem Regierungsviertel. Die durchdacht geplanten Wohnungen überzeugen durch klare Grundrisse und hochwertige Ausstattung, ideal für alle, die zentral und komfortabel wohnen möchten, ebenso wie für Anleger, die auf ein wertbeständiges Objekt setzen.

### Ausstattung und Komfort

Geheizt wird über eine zentrale Wärmepumpe in Verbindung mit einer angenehmen Fußbodenheizung, das sorgt für gleichmäßige Wärme und moderate Betriebskosten. Alle Etagen sind bequem per Lift erreichbar, ein Glasfaseranschluss ist vorhanden, und zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://levanto.service.immo/registrieren/de) - <https://levanto.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap