

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon in zentraler Lage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 202/08227

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	58,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	100,31 €
USt.:	10,03 €
Sonstige Kosten:	48,73 €
Provisionsangabe:	
3 %	

Ihr Ansprechpartner

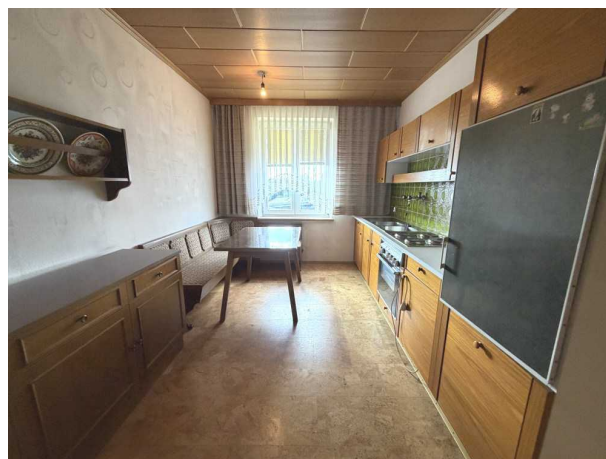
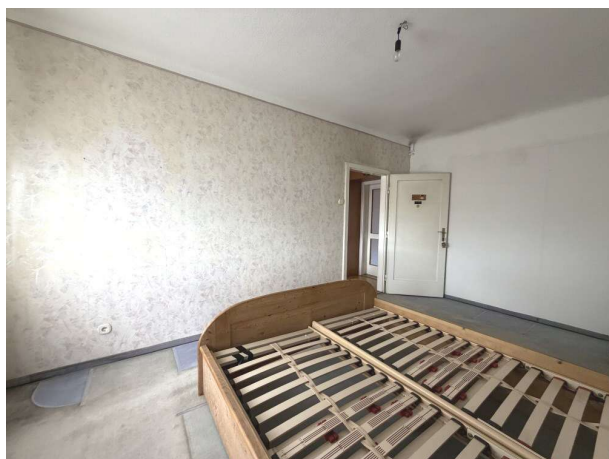


Gregor LAMP

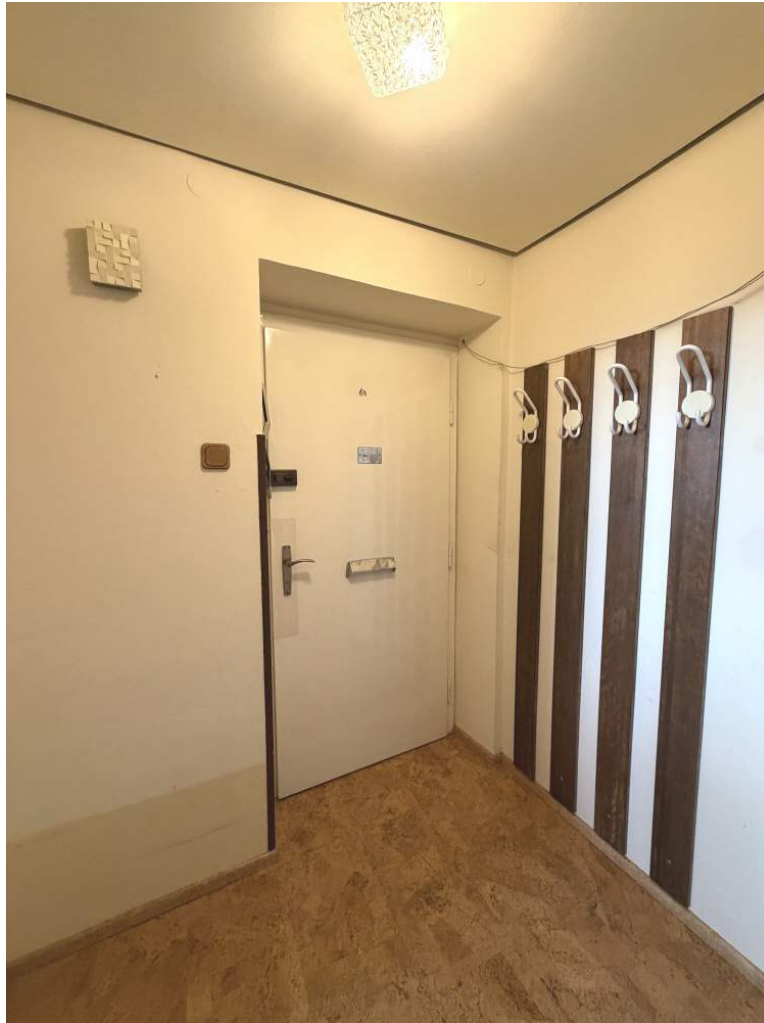
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

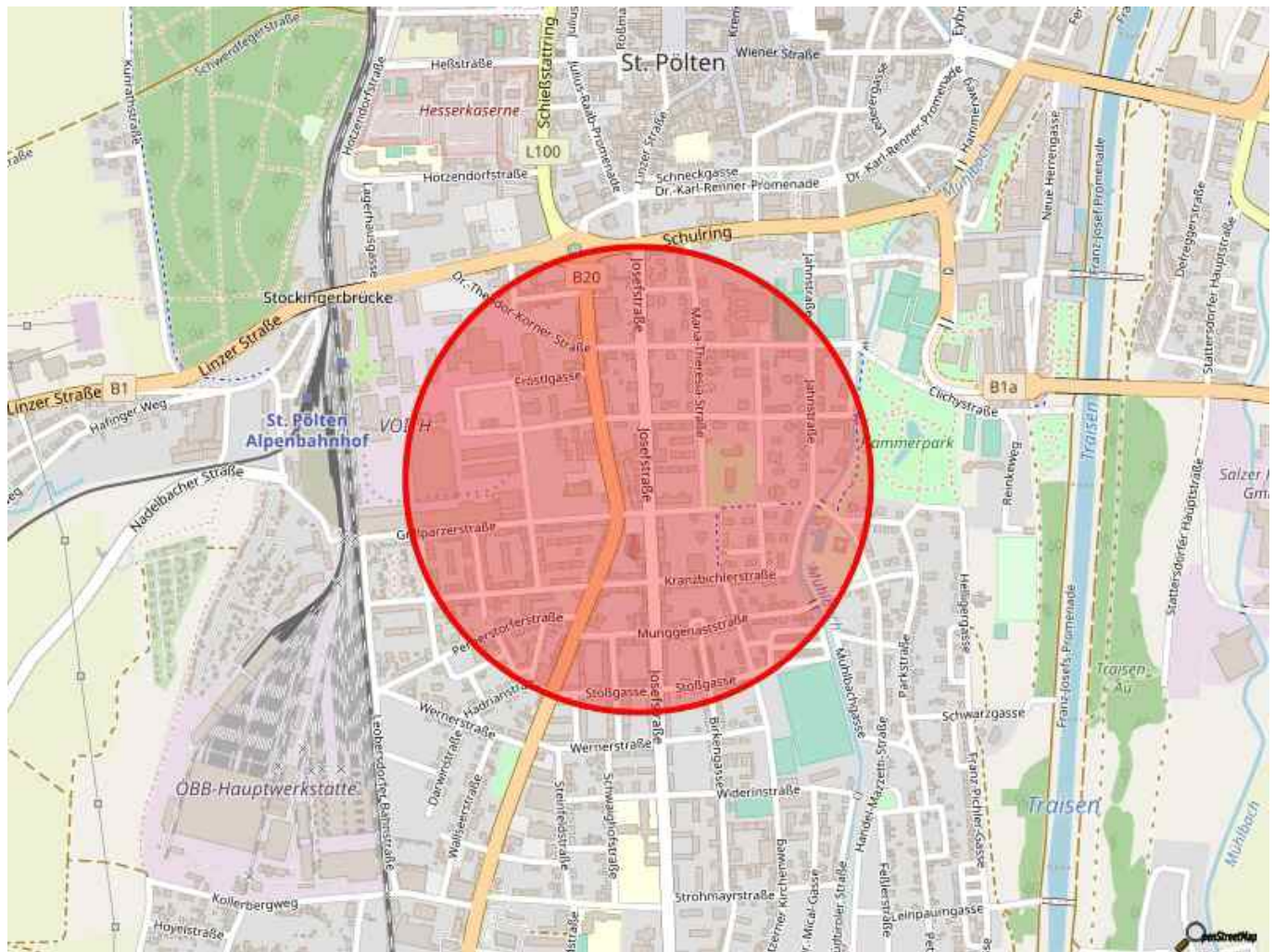
T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3











Objektbeschreibung

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon in zentraler Lage!

Kurzbeschreibung: helle Eigentumswohnung in ruhiger Lage von St. Pölten, Autobahnanbindung Ost, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, großzügige Zimmer, Balkon;

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in der **Nähe der Josefskirche im südlichen Teil St. Pöltens**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder.

Beschreibung/Raumprogramm:

Die Wohnung im Ausmaß von **ca. 58,17 m²** befindet sich im 4. Stock einer kleineren Wohnhausanlage und gliedert sich in: Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Duschbad mit WC und Balkon;
Der Wohnung ist weiters ein Kellerabteil zugeordnet.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Direkt vor dem Wohnhaus befindet sich eine Busstation.

Parkmöglichkeit:

Gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme, für die Warmwasseraufbereitung ist im Duschbad ein E-Boiler untergebracht.

Monatliche Kosten der Wohnung:

Die **monatlichen Kosten von EUR 159,07 beinhalten neben den Betriebskosten, die Verwaltungskosten, die Rücklage und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft weist zum Oktober 2026 laut Angaben der Hausverwaltung **ein Guthaben von ca. EUR 60.000,00** auf.

Kaufpreis:

Der unverbindliche, geldlastenfreie **Kaufpreis beträgt EUR 125.000,-**

Nebenkosten:



Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Verfügbarkeit:

Die steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 109,2 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 3,48.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8227**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



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.