

**Vorsorgewohnung mit 6,4 % Rendite: kernsanierte
Single-Wohnung um 95.000 €**



Objektnummer: 2189/152

Eine Immobilie von Levanto Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hinterhoferstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,79 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	39,36 €
Heizkosten:	12,03 €
USt.:	6,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

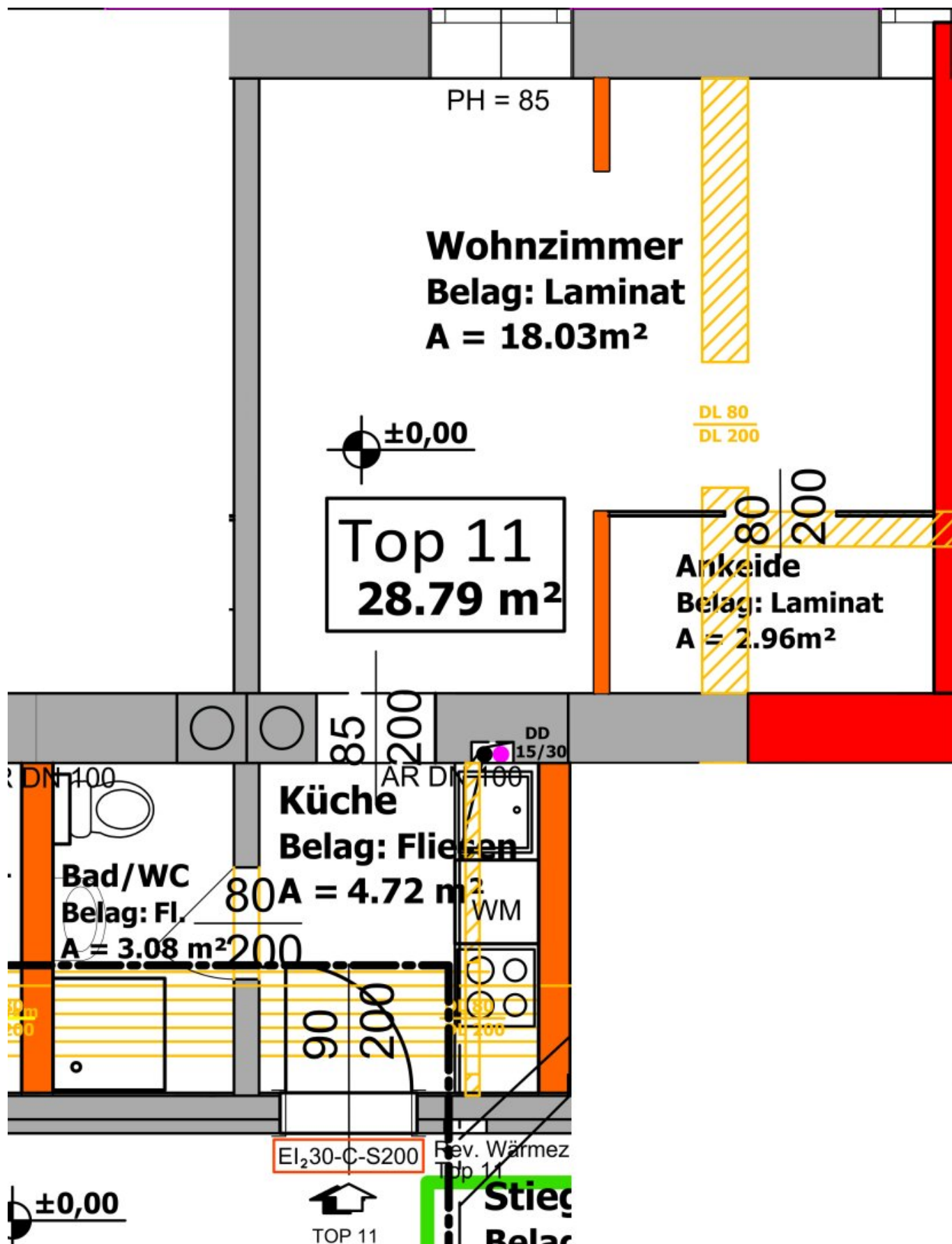


Florian Enner

Levanto Immobilien GmbH & Co KG







Objektbeschreibung

Single-Wohnung, kernsaniert, vermietet übergeben

Der günstigste Einstieg ins Hiho6: eine kernsanierte Single-Wohnung mit Wohnraum, separater Küche und eigenem Kellerabteil. Das Haus wurde 2026 von Grund auf saniert, von den Leitungen bis zu den Fenstern ist alles neu. Kompakte Wohnungen wie diese sind bei Singles, Studierenden und Pendlern besonders gefragt.

ACHTUNG: Auf dem Foto ist noch eine alte Küche zu sehen - diese wurde bereits entfernt. Eine brandneue Küche wird demnächst eingebaut.

Vermietete Vorsorgewohnung: Zahlen, die überzeugen

- Kaufpreis 95.000 €
- Nettomiete ca. 507,26 € im Monat für Privatkäufer (Gesamtmiete 565 € inkl. Betriebs- und Heizkosten)
- Rendite ca. 6,4 % pro Jahr (Nettomiete auf Kaufpreis)
- Wird vor dem Verkauf von uns vermietet: Sie übernehmen eine vermietete Wohnung, ohne Mietersuche und ohne Leerstand
- Kernsaniert, kein Sanierungsbedarf

Warum Mieter hier gerne einziehen:

- Kernsaniert: alles neu und ohne Sanierungsbedarf

- Niedrige Monatskosten dank Wärmepumpe und verbrauchsgenauer Heizkostenabrechnung
- Ideal für Pendler: mit dem Railjet in rund einer halben Stunde in Wien
- Lift, Glasfaser und ein gemeinsamer Garten im Innenhof

Die Wohnung auf einen Blick:

- Wohn- und Schlafrum
- Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Eigenes Kellerabteil

Ausstattung, die überzeugt:

- Radiatoren, beheizt über die zwei zentralen Luft-Wärmepumpen des Hauses
- Eigener Wärmezähler für jede Wohnung im Gang: Die Heizkosten werden fair nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet
- Warmwasser für die ganze Wohnung über einen Elektroboiler im Badezimmer
- Bad mit Dusche und WC

- Glasfaser
- Lift, eigenes Kellerabteil, Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Wohnfläche: 28,79 m²

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 39,36 + 10% USt
- Heizkosten: € 12,03 + 20% USt
- Rücklage: € 7,22

Für Anleger mit USt-Option:

- Anlegerpreis 86.000 € netto zzgl. 20 % USt (Vorsteuerabzug bei Vermietung)
- Nettomiete ca. 461,15 € zzgl. 10 % USt im Monat
- Rendite auf den Anlegerpreis ca. 6,4 % pro Jahr

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung!

Hiho6: Wohnen in der Hinterhoferstraße 6

In der Hinterhoferstraße 6 ist 2026 ein Wohnhaus entstanden, das moderne Technik, kurze Wege und eine ruhige Lage verbindet. Die unteren Geschosse wurden vollständig entkernt und von Grund auf saniert, darüber wurden zwei neue Geschosse mit Maisonetten und Dachterrassen aufgestockt, und in den Hof wurden zwei neue Gebäudeflügel gebaut.

Das Hiho6 auf einen Blick:

- Wohnungen von der kompakten Single-Wohnung bis zur 104 m² Maisonette
- Alle Wohnungen in den Obergeschoßen sind Erstbezug
- Zwei zentrale Luft-Wärmepumpen heizen das ganze Haus, in den Obergeschoßen über Fußbodenheizung, im Erdgeschoß über Radiatoren
- Jede Wohnung hat einen eigenen Wärmezähler, die Heizkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Warmwasser über einen Elektroboiler im Badezimmer jeder Wohnung
- Lift in alle Geschosse
- Glasfaser bis in die Wohnung
- Eigenes Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Gemeinschaftlicher Garten im Innenhof
- KFZ-Stellplätze vorhanden, optional kaufbar

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