Doppeltes Wohngefühl in Toplage – zwei Häuser, ein Grundstück!



Ansicht außen

Objektnummer: 202/08232

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Möbliert:	Teil
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	445.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

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

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











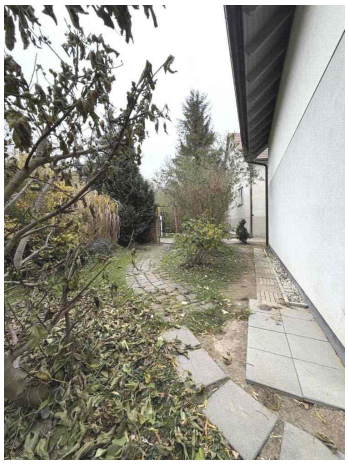





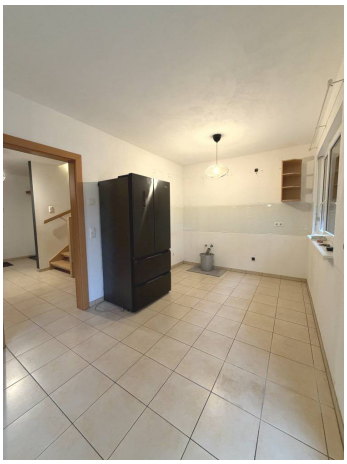

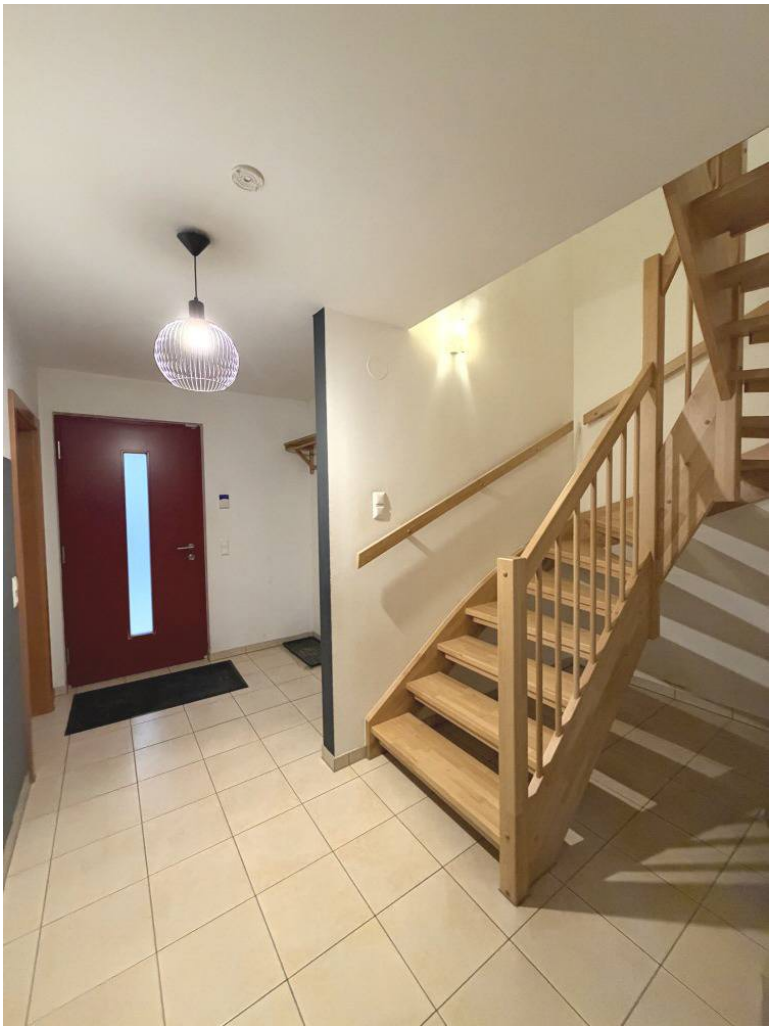

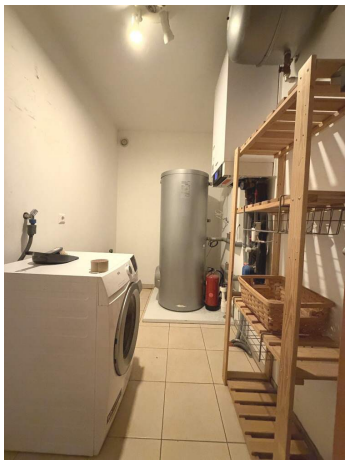











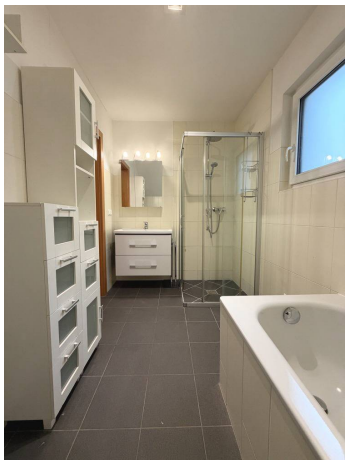

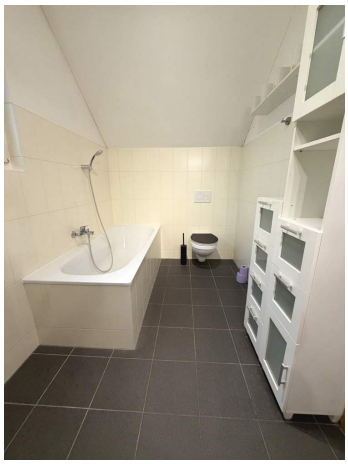

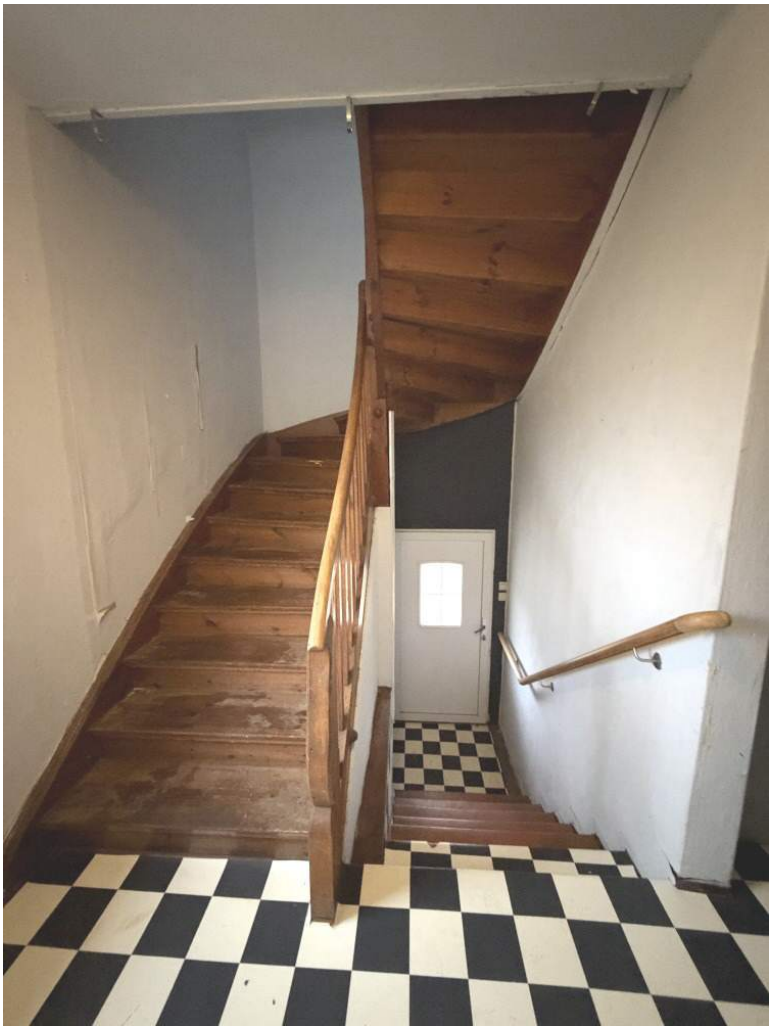







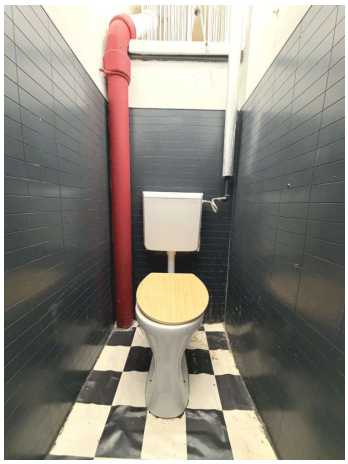

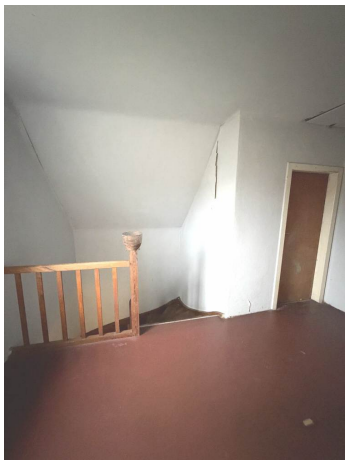





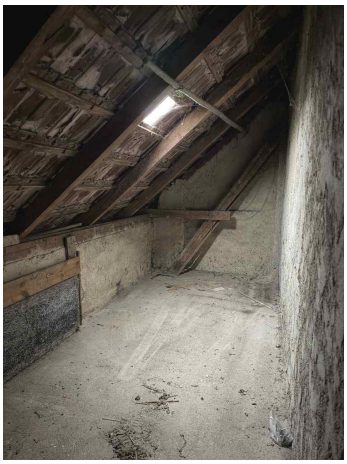







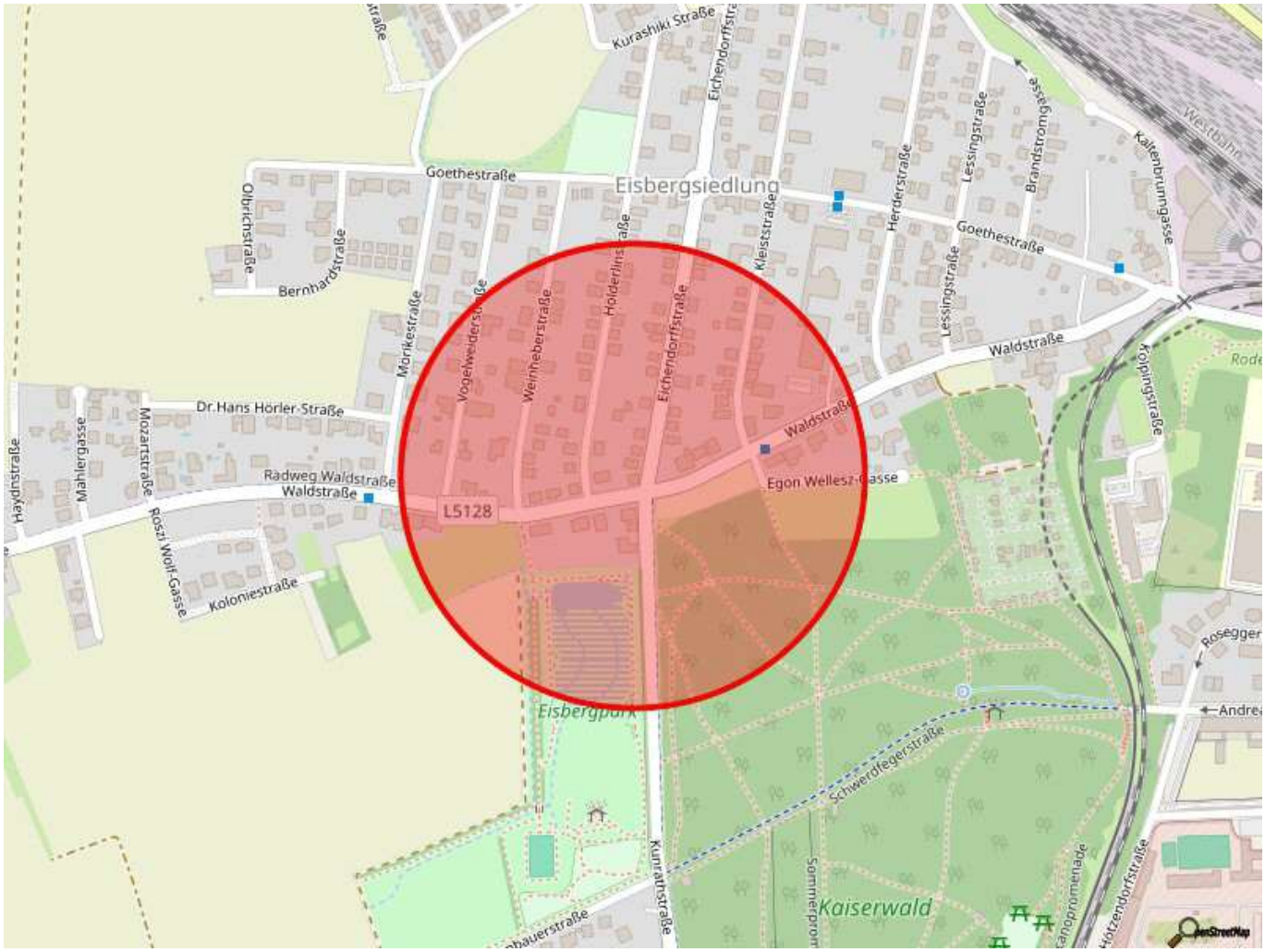
Kurashiki Straße
Eichendorffstraße
Goethestraße
Eisbergsiedlung
Olbrichstraße
Bernhardstraße
Mörikestraße
Vogelweiderstraße
Weinheberstraße
Holderlinstraße
Kleiststraße
Herderstraße
Lessingstraße
Brandstromgasse
Kaltenbrunngasse
Westbahn
Goethestraße
Waldstraße
Dr.Hans Hörler-Straße
Haydnstraße
Mahlergasse
Mozartstraße
Radweg Waldstraße
Waldstraße
L5128
Egon Wellesz-Gasse
Roszi Wolf-Gasse
Koloniestraße
Kolpingstraße
Rosegger
Eisbergpark
Schwerdfegerstraße
Kunratstraße
Sommerpromenade
Kaiserwald
Canopromenade
Holzendorfstraße
OpenStreetMap

Objektbeschreibung

Doppeltes Wohngefühl in Toplage – zwei Häuser, ein Grundstück!

Grundstück:
Das Grundstück präsentiert sich in annähernd rechteckiger Form und verfügt laut Grundbuch über **eine Fläche von ca. 622 m²**. Die Gartenfläche ist ansprechend gestaltet und zeichnet sich durch gepflegte Rasenflächen sowie einen schönen Baum- und Strauchbestand aus. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein Autostellplatz sowie eine Gartenhütte, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Wohnhaus 1 - ELK-Haus (Baujahr ca. 2014):

Erdgeschoß (ca. 48,67 m²) bestehend aus:
Vorraum mit Stiegenaufgang, großzügiger Wohnküche, Technikraum und WC;

Obergeschoß (ca. 45,71m²) bestehend aus:
Galerie, 3 Schlafzimmer, und Badzimmer mit WC;

Wohnhaus 2 - Massivbau - sanierungsbedürftig (Baujahr ca. 1949):

Erdgeschoß bestehend aus:
Vorraum mit Stiegenauf/abgang, Wohnküche, 2 Zimmer, Badezimmer und WC;

Obergeschoß bestehend aus:
Galerie, 2 Schlafzimmer und Abstellraum;

Bitte beachten Sie, dass Nutzfläche und Zimmeranzahl den Einreichplänen bzw. dem Bauakt entnommen wurden und vom tatsächlichen Bestand abweichen können.

Beheizung:
Die Beheizung des neuen Wohnhauses erfolgt mittels Wärmepumpe - Die Beheizung des alten Wohnhauses erfolgt mittels Gas/Strom.

Widmung und Bebauungsvorschriften:
Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet
Bebauungsvorschriften: 40 % Bebauungsdichte, offen, Bauklasse I oder II;

Kaufpreis:
Der unverbindliche, **geldlastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 445.000,-**

Hinweis auf Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht

(wiederholte Beauftragungen).

Nebenkosten:
An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Energiekennzahl:
Wohnhaus 1 - Heizwärmebedarf (HWB) von 43,60 kWh/m² (B) und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,66. (A+)
Wohnhaus 2 - Heizwärmebedarf (HWB) von 257,20 kWh/m² (G) und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 3,63. (F)

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

Objektnummer: **8232**
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.