

**Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten | Zufriedenheit
wissenschaftlich belegt!!**



Objektnummer: 7398/1103

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1960
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

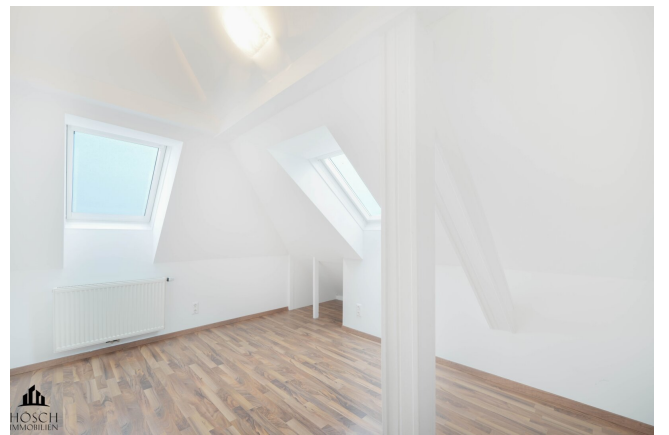
Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 676 4677739





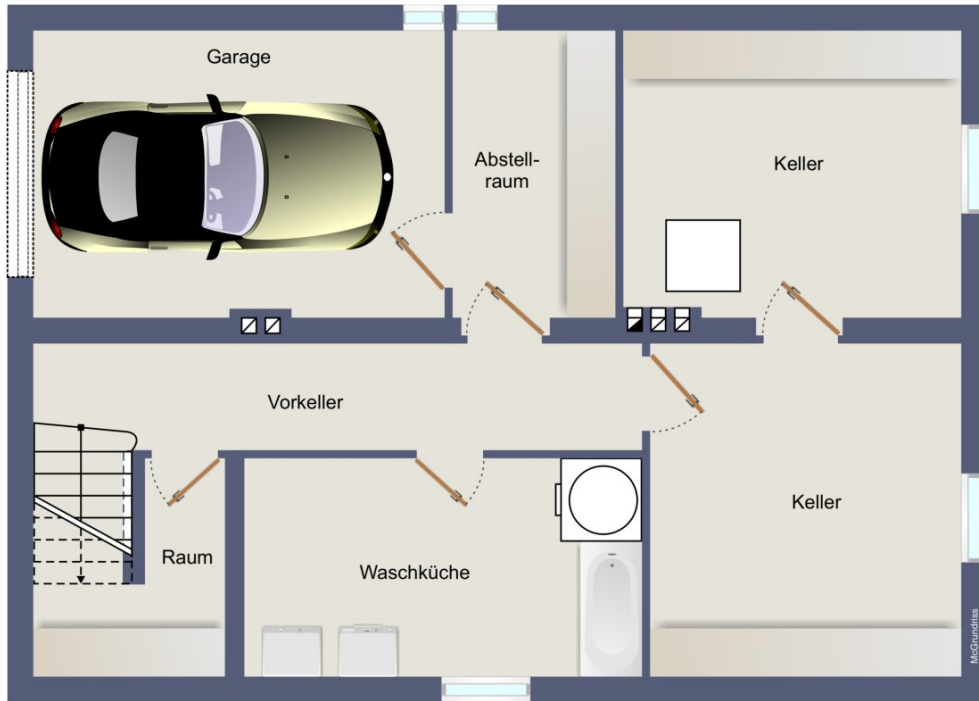




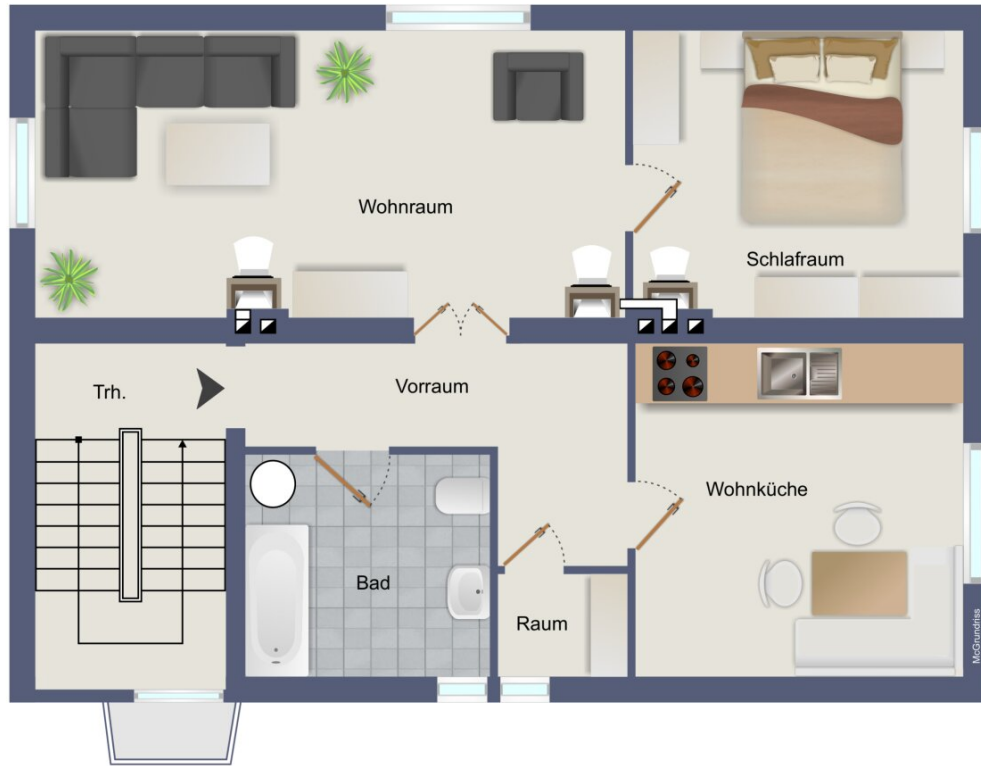


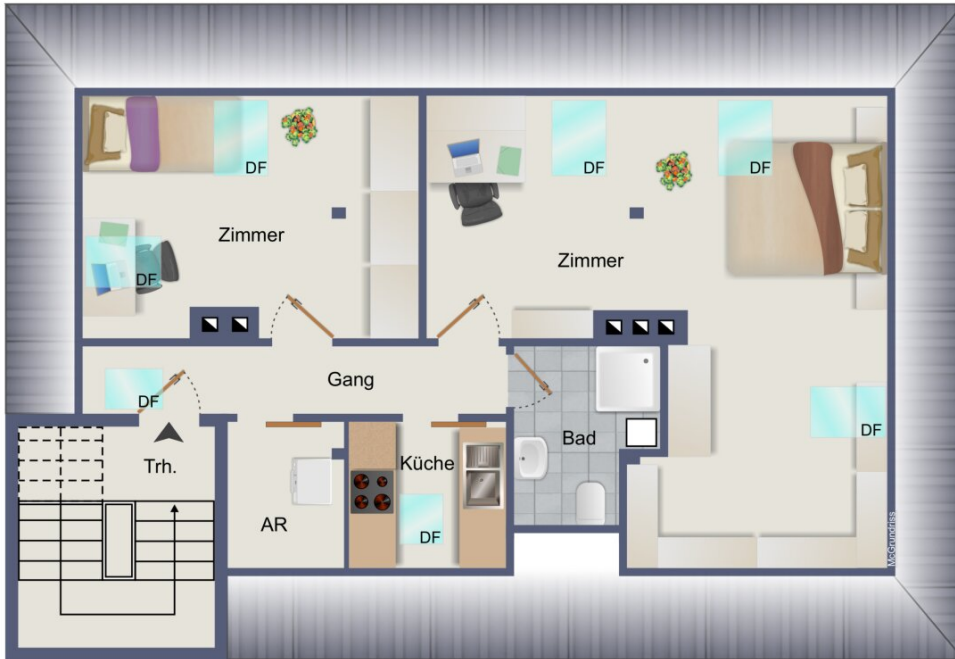












Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser **einzigartigen Immobilie** mit Hilfe unseres **Videos** verzaubern:

<https://youtu.be/FdJPFnV53Z8>

Hier findet sich eine ganz besondere Gelegenheit!!

Die gegenständliche Immobilie besteht aus **3 separaten Wohnebenen**. Somit bietet sie sich perfekt für all jene an, die einen **abgetrennten Arbeitsbereich** (Ordination, Kanzlei, Kosmetikstudio uvm. möglich) im eigenen Zuhause schaffen wollen.

Zur Arbeit fahren war gestern – Sie gehen künftig einfach ‚aufi‘ oder ‚owi‘ und sparen somit **Zeit und Geld!**

Aber auch als **Zuhause** für **Großfamilien** oder als **Mehrgenerationenhaus** ist die gegenständliche Liegenschaft ideal.

Schreiben Sie Ihre eigene Geschichte! Füllen Sie Ihr neues Zuhause mit **Leben, Gelächter, Liebe** und **Glück**. Oder aber auch zusätzlich mit Aktenstapel, einer Therapieliege, oder einem Beauty- und Spabereich?

Bieten Sie Ihre Dienste im Herzen einer der ältesten Städte Österreichs an!

St. Pölten: Die unfassbar charmante Stadt im Alpenvorland am Fluss Traisen!

Die einzelnen Einheiten im Überblick:

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad, WC

behindertengerecht, barrierefrei.

Treppenlift am Gang vorhanden.

Seit Dezember 2021 Festbrennstoffherd mit Kochoption und Backrohr (vollkommen unbenützt) vorhanden.

Obergeschoss:

2 Zimmer (eines davon ist ca. 28 m² groß), Küche, Bad, WC, Abstellkammer.

Ausgestattet mit Klimaanlage und Schwedenofen.

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad inkl. WC.

Eingebauter Luftabzug und Klimaanlage vorhanden.

Weiters ist ein großzügiger Keller vorhanden.

Dieses Stadtjuwel liegt nur **wenige Gehminuten vom Stadtkern** und dem **Hauptbahnhof entfernt**.

Die hervorragende Lage kann sich SEEhen lassen! Die **Naherholungsgebiete „Viehofner Seen“** und **„Ratzersdorfer See“** sowie das Traisenufer mit **herrlichen Radwegen**, sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Noch kürzer ist die Distanz zum nahegelegenen **Einkaufscenter Traisenpark** (dem drittgrößten Einkaufszentrum Niederösterreichs!!) mit einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Lokalitäten und Nahversorgern.

Mit mehreren **Buslinien** (fast vor der Haustür) gelangt man **in alle Teile der Landeshauptstadt** – bequem und nachhaltig – ohne in ein Auto steigen zu müssen.

Kindergärten und **Schulen** befinden sich ebenso in der näheren Umgebung.

Für Studierende interessant: Der Campus der Fachhochschule und die Berta v. Suttner-Universität sind knapp 3 Minuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe runden **Apotheken** und das **Universitätsklinikum** ein „Gesundheitsvorsorgepaket“ ab.

Es ist nie zu spät für mehr LEBENSQUALITÄT:

Einer Studie zufolge sind **Gartenbesitzer zufriedener als Menschen ohne eigenen Garten**. Das geht aus einem Bericht von *National Geographic* hervor.

Wie es der Zufall so will, verfügt die gegenständliche Immobilie über einen **wunderschönen, großen Garten**, in dem Sie Ihre vor Zufriedenheit strotzende Seele baumeln lassen können.

Hard facts:

Baujahr: 1960

Grundstücksfläche: 463 m²

Wohnnutzfläche: rund 180 m²

Parkplatz direkt am Grundstück, Garagenabfahrt (mit zusätzlicher Parkmöglichkeit) +

Garten an mehreren Seiten mit Lebendzaun begrenzt

Zusatzinformationen:

* BRAMAC-Dach (voll saniert vor ca. 20 Jahren)

* Vollwärmeschutz plus Drainage 2010

* Kanalsanierung komplett vor ca. 6 Jahren

* Gasbrennwertheizung völlig neuwertig 2022

Alle Arbeiten am Haus wurden von **ortsansässigen Professionisten** durchgeführt; Rechnungen und Bestandsrechnungen vollumfänglich vorhanden.

Ein großes Plus zum Schluss:

Bereits vor Ort sind Dinge wie **Gartenmöbel, Sonnenschirm, Rasenmäher** etc.; ebenso wie **Maschinen, Werkzeug**, sowie **Brennmaterial für die Festbrennstofföfen**.

Kaufpreis: € 529.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap