

**SO GEHT LUXUS!**



Wohnküche (2)

**Objektnummer: 202/07837**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	262.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,48 €
<b>USt.:</b>	18,39 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	26,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

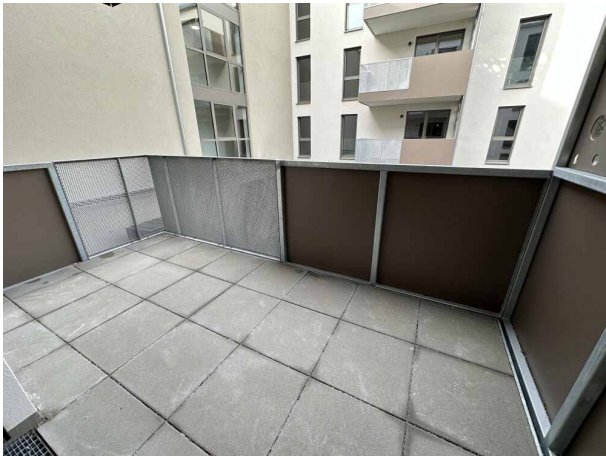
## Ihr Ansprechpartner

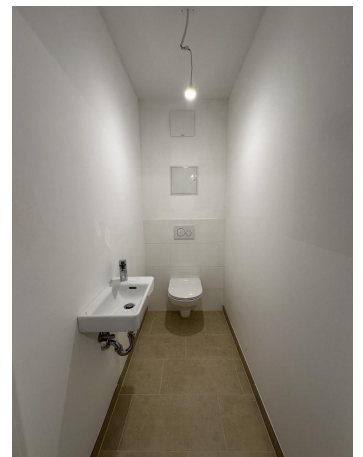


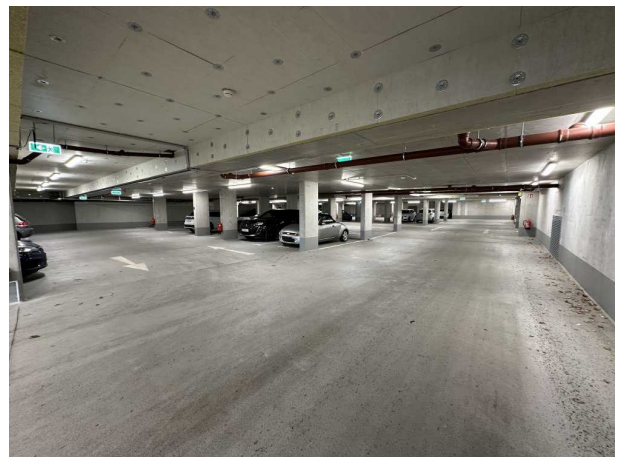
**René HOMMEN**

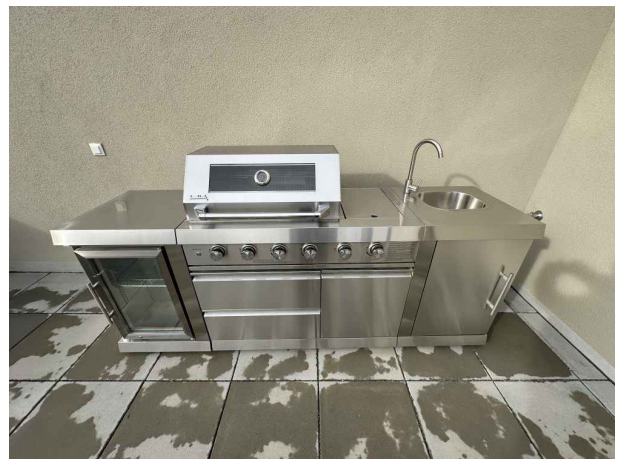
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

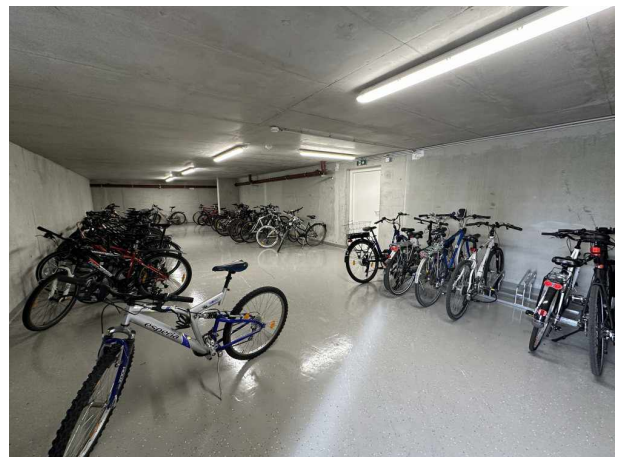
T +43 (0) 2742 352438 89

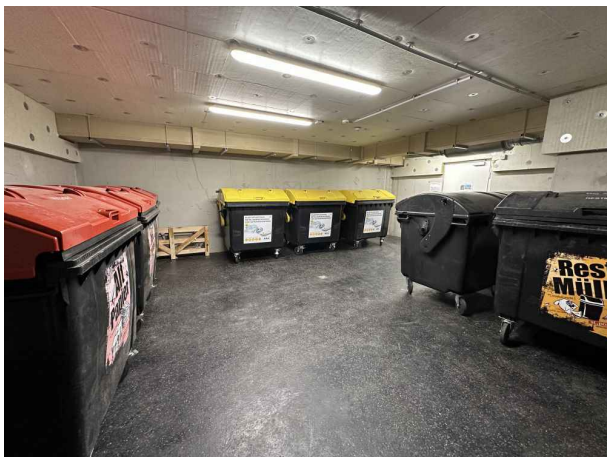




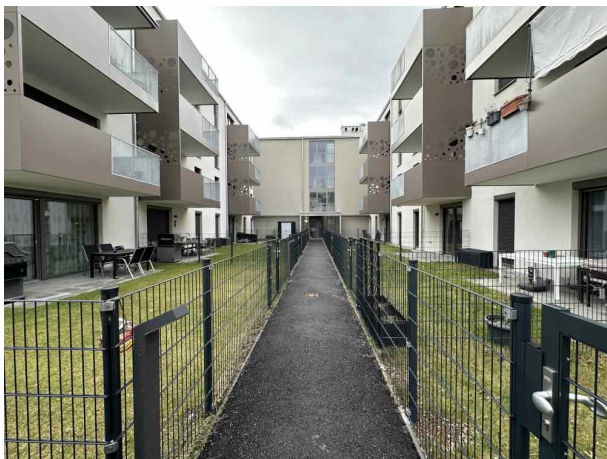


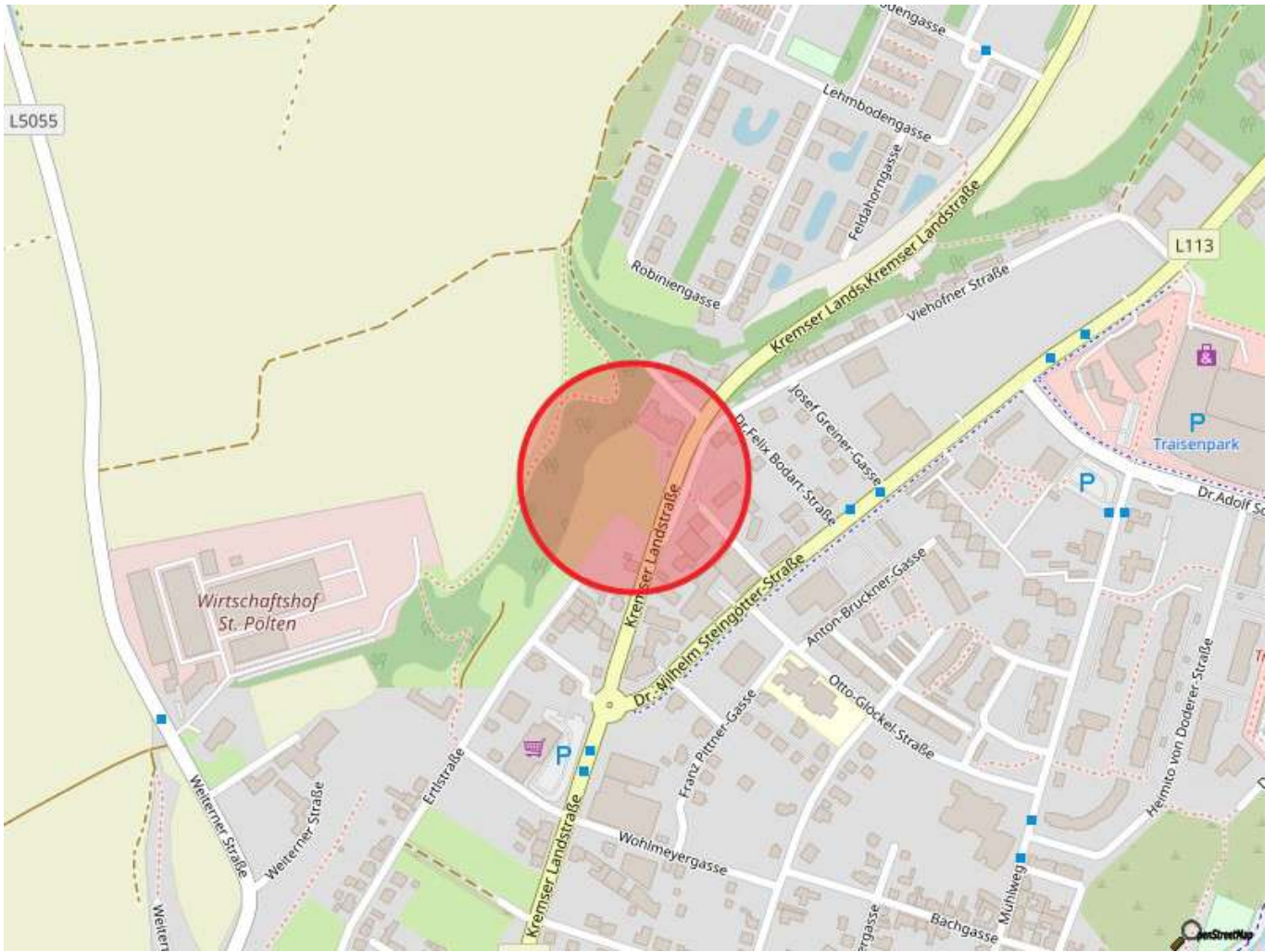












## Objektbeschreibung

### **WILLKOMMEN im LUXUS! ERSTBEZUG!**

Das Projekt "DAS.KREMSEBERG" ist ein Ort, an dem Sie die Möglichkeit vorfinden, im schönsten Ambiente mit hochwertigster Ausstattung Ihren Lebensmittelpunkt zu genießen und zu erleben. Ihre Wünsche waren schon immer einmal einen Pool direkt vor der Haustüre zu haben oder einen gemütlichen Plausch oder berauschenden Grillabend mit Freunden oder den Nachbarn in geselliger Runde zu haben oder einfach nur mal die Blicke über unsere schöne Landeshauptstadt schweifen lassen möchten? Herzlich willkommen! Hier sind Sie goldrichtig! Die im Jahr 2022 fertiggestellte Wohnanlage lässt somit keine Wünsche offen. Sogar in der Umgebung werden kaum Wünsche offengelassen. Egal ob Sie durch die historische Kellergasse spazieren möchten oder doch lieber einen Shoppingtag im Traisenpark machen oder doch die Natur im Stadtwald genießen möchten. Alles ist möglich! Kurzum haben Sie hier genau den Ort, nachdem Sie gesucht haben!

### **DETAILBESCHREIBUNG:**

#### **Lage:**

- St. Pöltner Kremser Berg
- Mitten im Grünen und doch zentral

#### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoß und bietet Ihnen auf ca. 66,10 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung

Vorzimmer, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Balkon

Zudem steht ein(e) Balkon/Loggia mit einer Gesamtfläche von ca. 7,06 m<sup>2</sup> zu Verfügung.

Über dies hinaus steht Ihnen ein geräumiges Kellerabteil sowie ein eigener Kfz-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

#### **Ausstattung:**

- Massiver Eichenholzparkett bzw. großformatiges Feinsteinzeug
- 3-fachverglaste Kunststoff- Aluminiumfenster
- Fußbodenheizung
- Einbruchshemmende Sicherheitstüre
- A1 und Kabelplus Anschlüsse vorbereitet
- elektrisch betriebener Außensonnenschutz
- eigener Tiefgaragenabstellplatz mit Funkfernbedienung
- eigenes Kellerabteil

#### **Benefits:**

- Große Gemeinschaftsdachterrasse inkl. Grillmöglichkeiten (Outdoorküche) und grandiosem Ausblick über die Landeshauptstadt

- Hauseigener Swimmingpool mit ca. 9m x 4m inkl. WC und Dusche direkt beim Pool
- begrünte Frei- und Allgemeinflächen
- Lift vom Keller bis hoch ins Dachgeschoß
- Sehr gute Energieeffizienz und Heizwärmebedarf
- geräumige Fahrrad- und Kinderwagenräume

Und das Beste: Wohlfühlfaktor in sämtlichen Bereichen!

**Heizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Sämtliche Haupträume verfügen über eine moderne und energieeffiziente Fußbodenheizung.

**Kosten:**

Der unverbindliche und lastenfreie Kaufpreis für die Wohnung beträgt EUR 262.000,-- und für den Tiefgaragenstellplatz EUR 18.500,--.

- Monatliche Betriebskosten für die Wohnung inkl. Rücklage und Umsatzsteuer: EUR 174,11
- Monatliche Betriebskosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Rücklage und Umsatzsteuer: EUR 21,10

Bei einem Kauf als Anlegerwohnung beträgt der Kaufpreis EUR 241.000,-- zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Zusätzliche Tiefgaragenparkplätze stehen zum Kauf zur Verfügung.

**Nebenkosten:**

Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 7 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Keine Vermittlungsprovision für den Käufer!

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum 11.03.2021

Heizwärmebedarf (HWB) 28,5 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieklasse B

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,74 - Energieklasse A

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigungen:**

Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

**Objektnummer: 7837**

Bitte halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im

Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

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.