

Maisonette. Neues Wohngefühl, leben wie im eigenen Haus



Wohnküche / Schlafzimmer / Loggia

Objektnummer: 5418

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	185.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.289,89 €
Betriebskosten:	215,49 €
USt.:	21,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH



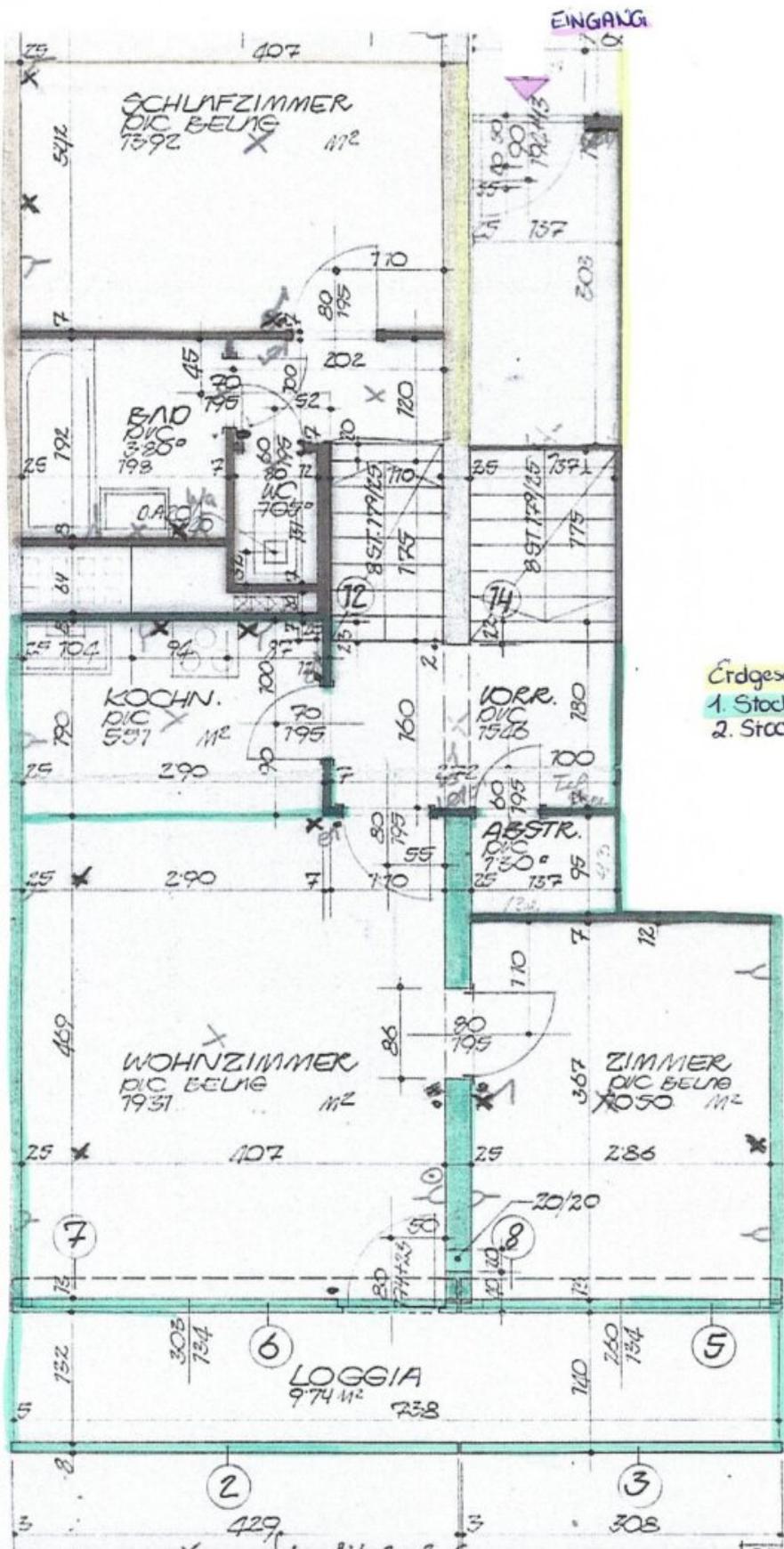












Erdgeschoss
1. Stock
2. Stock

Objektbeschreibung

Objektart: Eigentums-Maisonettewohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Kremser Landstraße und bietet eine erstklassige Lage zwischen dem Hauptbahnhof, dem Universitätsklinikum und der Fachhochschule, alles bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sind in unmittelbarer Nähe zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Franz Josef und Traisen-Promenade entlang der Traisen sowie der große Viehofner See verfügbar.

Fläche: ca. 80,79 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Die erste Ebene empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, ausgestattet mit einer Sicherheitstür, einem zentral gelegenen Vorzimmer und ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf der zweiten Ebene erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche, das Zugang zur Loggia bietet und einen Blick auf den grünen Innenhof eröffnet. Zusätzlich befinden sich hier ein Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein verbindender Innenflur. Die dritte Ebene verfügt über einen weiteren Innenflur, ein zusätzliches Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Walk-in-Dusche und eine separate Toilette.

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1968-1972

Geschoss / Aufzug: 1. Stock / JA

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: € 266,60 monatlich

Fernwärme Heizung: Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip derzeit rund 64,93 Euro inkl. USt.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Fernwärmenetz, Telefon, Kabel-TV, Internet

Kaufpreis: € 185.000,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 89,6 kWh/m²a – Klasse C ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,99 - Klasse D

Fazit: Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, mit kleinen Schönheitsreparaturen Ihr

individuelles Wohnambiente zu schaffen. Eine schnelle notarielle Abwicklung ist gewährleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap