

## Einfamilienhaus mit enormen Potenzial in harmonischer Grünlage!



Außenansicht Straße1

**Objektnummer: 202/07963**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 234,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

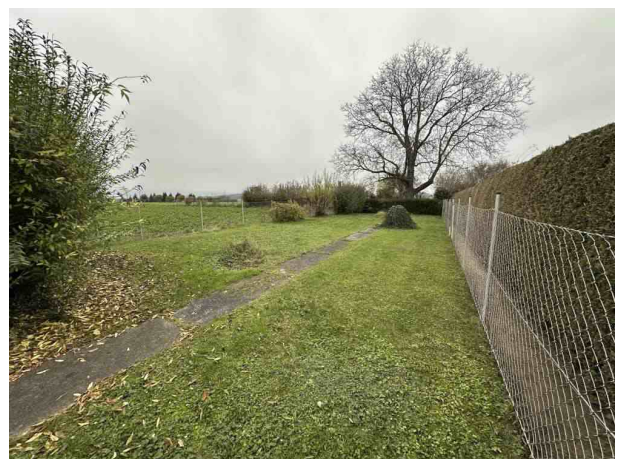
F +43 (0) 2742 352438 - 3



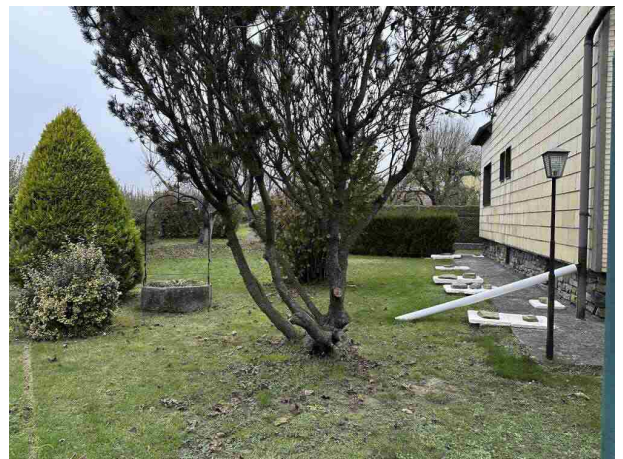
Mitglied des  
immobilienring.at







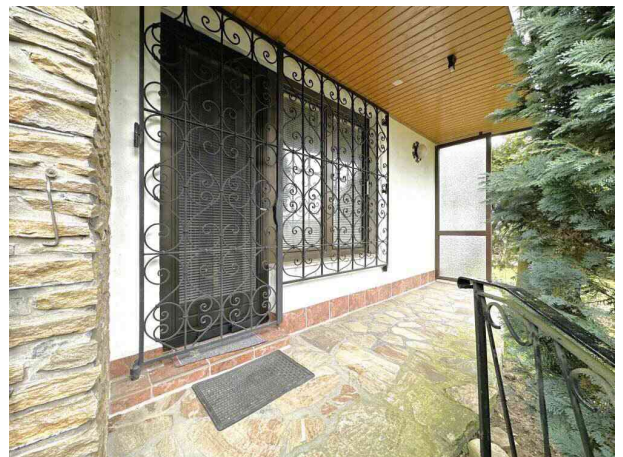
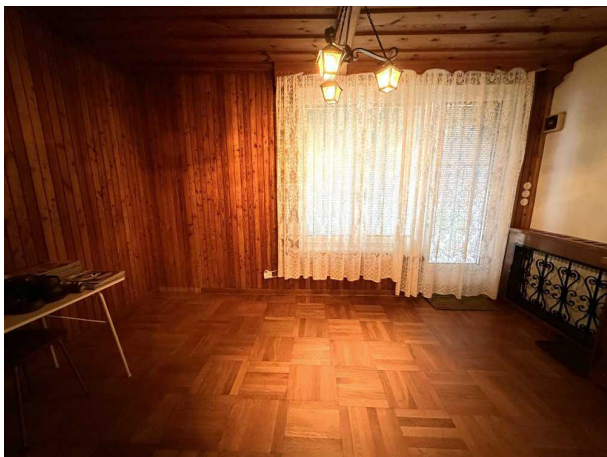




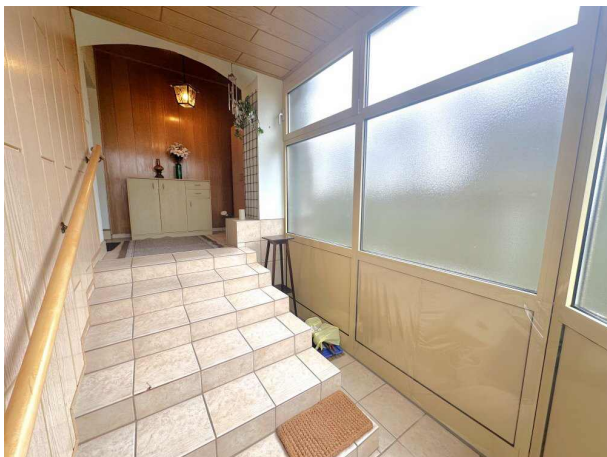




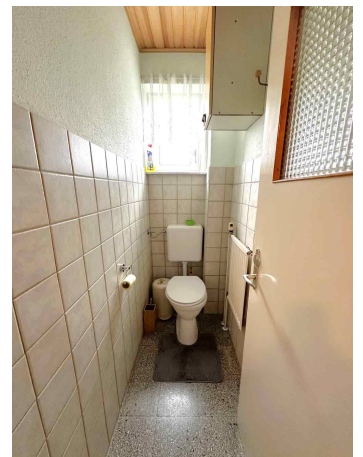




















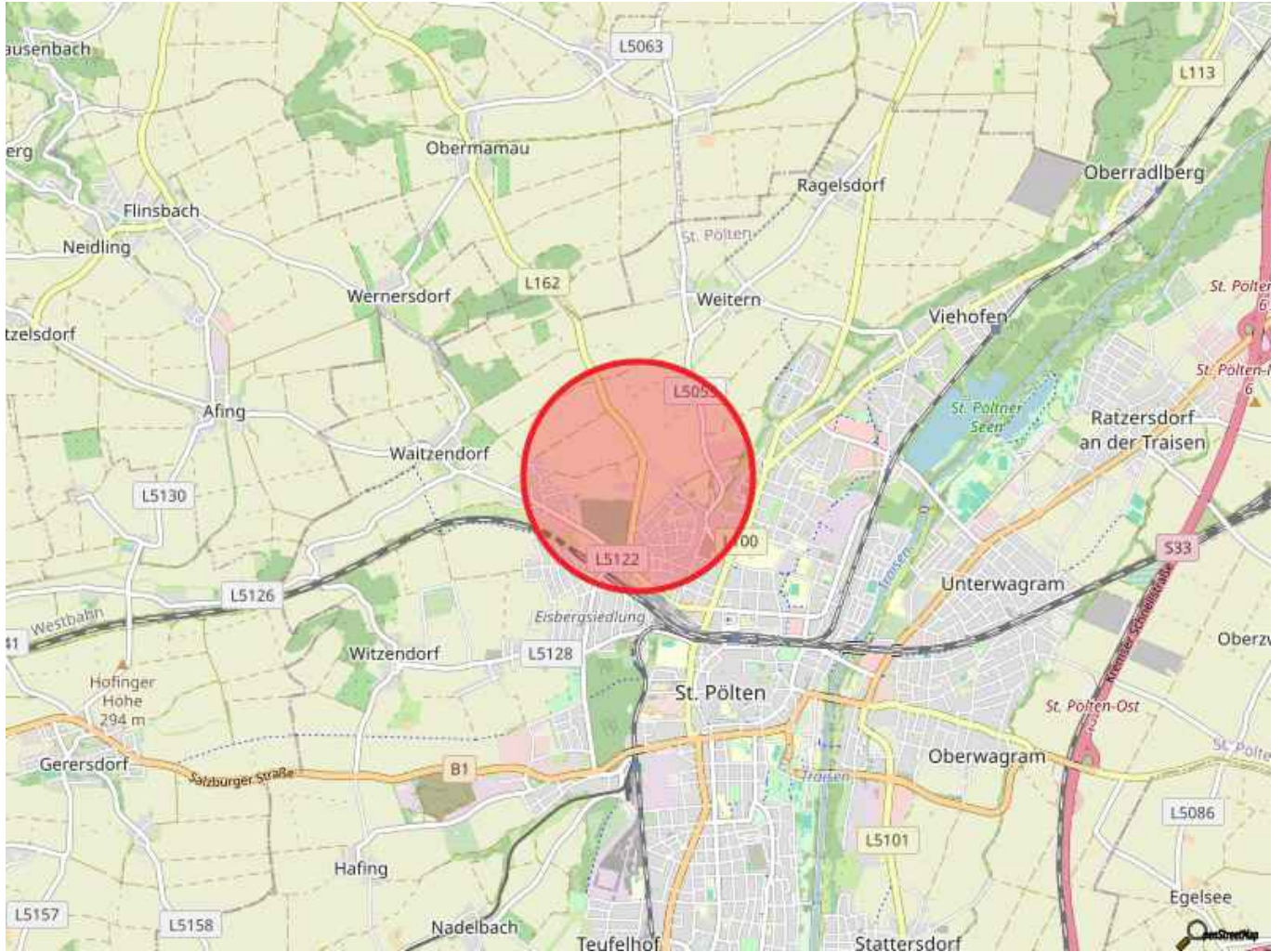














## Objektbeschreibung

### Einfamilienhaus mit enormen Potenzial in harmonischer Grünlage!

#### Beschreibung:

Charmantes Einfamilienhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und ca. 75 m<sup>2</sup> Keller und einer Gartenfläche von ca. 846 m<sup>2</sup> - offene Bauweise - auf insgesamt ca. 956 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Zugang zum Grundstück ist zum einen über eine Türe rechterhand straßenseitig sowie auch über eine PKW-Zufahrt linkerhand, welche hinunter in die hauseigene Garage führt, möglich. Der Hauptzugang zum Haus ist über einen Windfang samt kleiner Treppe im vorderen rechten Grundstücksbereich situiert. Über den zentral angeordneten Vorraum im Erdgeschoß gelangt man in sämtliche Räume, außer in die Küche und die Speis. Die Küche sowie die Speis werden über das Wohnzimmer betreten. Vom Vorraum des Erdgeschoß geht es weiter in das Obergeschoß. Auch im Obergeschoß ist der Vorraum zentral angelegt, so dass bis auf Ausnahme von einem Zimmer sowie der zweiten Küche sämtliche Räume separat erreichbar sind. Auch der Keller hat eine gelungene Raumaufteilung und ist für viele Verwendungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel kleinere Kfz-Reparaturen dank eigener Montagegrube oder Werkstätten vielseitig nutzbar. Auch das Angebot an Außenflächen sprechen für sich. Es gibt neben den verschiedensten Bepflanzungen auch mehrere Gelegenheiten im Garten, die Einladen die Seele einfach mal baumeln und den Alltag hinter sich zu lassen. Kurzum ein wunderbarer Ort, um dieses Haus Ihr neues Zuhause zu nennen.

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich stadtauswärts Richtung Karlstetten einige hundert Meter hinter dem St. Pöltner Zentralfriedhof. Die Lage zeichnet sich nicht nur durch seine großartige Grünlage, sondern auch durch die Nähe zur Innenstadt aus. Trotz der harmonischen Grünlage ist man in ca. 5 Minuten beim Bahnhof bzw. der Innenstadt. Diese hervorragende Wohnlage in der Landeshauptstadt zeichnet sich durch seine geographische Lage und dem direkten Zugang zur Natur mit seinen vielseitigen Erlebnismöglichkeiten sowie zum urbanen Leben aus. Die Innenstadt mit all seinen Vorzügen wie diversesten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Bildungs- Kunst- und Kultureinrichtungen und vielem mehr sind in kürzester Zeit mit dem Auto, zu Fuß, dem Fahrrad aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, welche sich in wenige Gehminuten entfernt vom Wohnhaus befinden, erreichbar.

#### ECKDATEN:

Grundstücksfläche: 956 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)

Wohn-/Nutzfläche: ca. 160 m<sup>2</sup> (zzgl. Keller mit ca. 75 m<sup>2</sup>; wurde aufgrund neuerlicher Bestandsvermessung errechnet. Es liegen Abweichungen zu älteren Bestandsplänen aufgrund baulicher Veränderungen vor.

Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet

Baujahr: Baujahr ca. 1972



Bebauungsdichte: 35%  
Bebauungsweise: offen  
Bebauungshöhe: I / II (bis 8 Meter)

**Raumaufteilung:**

Das Erdgeschoß teilt sich auf in:

Windfang, 2 Vorräume, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Wintergarten, Terrasse.

Das Obergeschoß teilt sich auf in:

Vorraum, 2 Zimmer, 2 Kabinette, Badezimmer mit WC, Küche.

Das Kellergeschoß teilt sich auf in:

Vorkeller, 2 Abstellräume, Heizraum, 3 Kellerräume, Waschküche, Lager.

Die Flächen wurden aufgrund neuerlicher Bestandsvermessungen errechnet.

**Heizung/Warmwasseraufbereitung/Wasser/Kanal:**

Es ist eine Gas-Zentralheizung vorhanden. Zusätzlich steht im Heizungskeller ein Ofen, welcher mit Holz befeuert werden kann, zur Verfügung. Die Warmwasseraufbereitung wird mittels E-Boiler realisiert. Derzeit besteht kein Kanalanschluss, sondern eine Senkgrube. Die Wasserversorgung wird über das Anschluß an das Ortswassernetz realisiert.

**Nebenkosten:**

Beim Immobilienerwerb fallen insgesamt ca. 10 % Nebenkosten an:

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Rechtsanwalt oder Notar für Kaufvertragserrichtung, treuhändische Abwicklung, grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages sowie Beglaubigungskosten, Maklerprovision.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 20.08.2024

Heizwärmebedarf (HWB): 234,2 kWh/m<sup>2</sup> (F)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: 3,08 (E)

**Objektnummer: 7963**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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





## **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.