

# **Kernsaniert und modern: Loggia-Traumwohnung – Perfekt für Eigennutzer & Kapitalanleger!**



Ausblick

**Objektnummer: 5435**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trautsonstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	165.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.500,00 €
Betriebskosten:	175,22 €
USt.:	19,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis

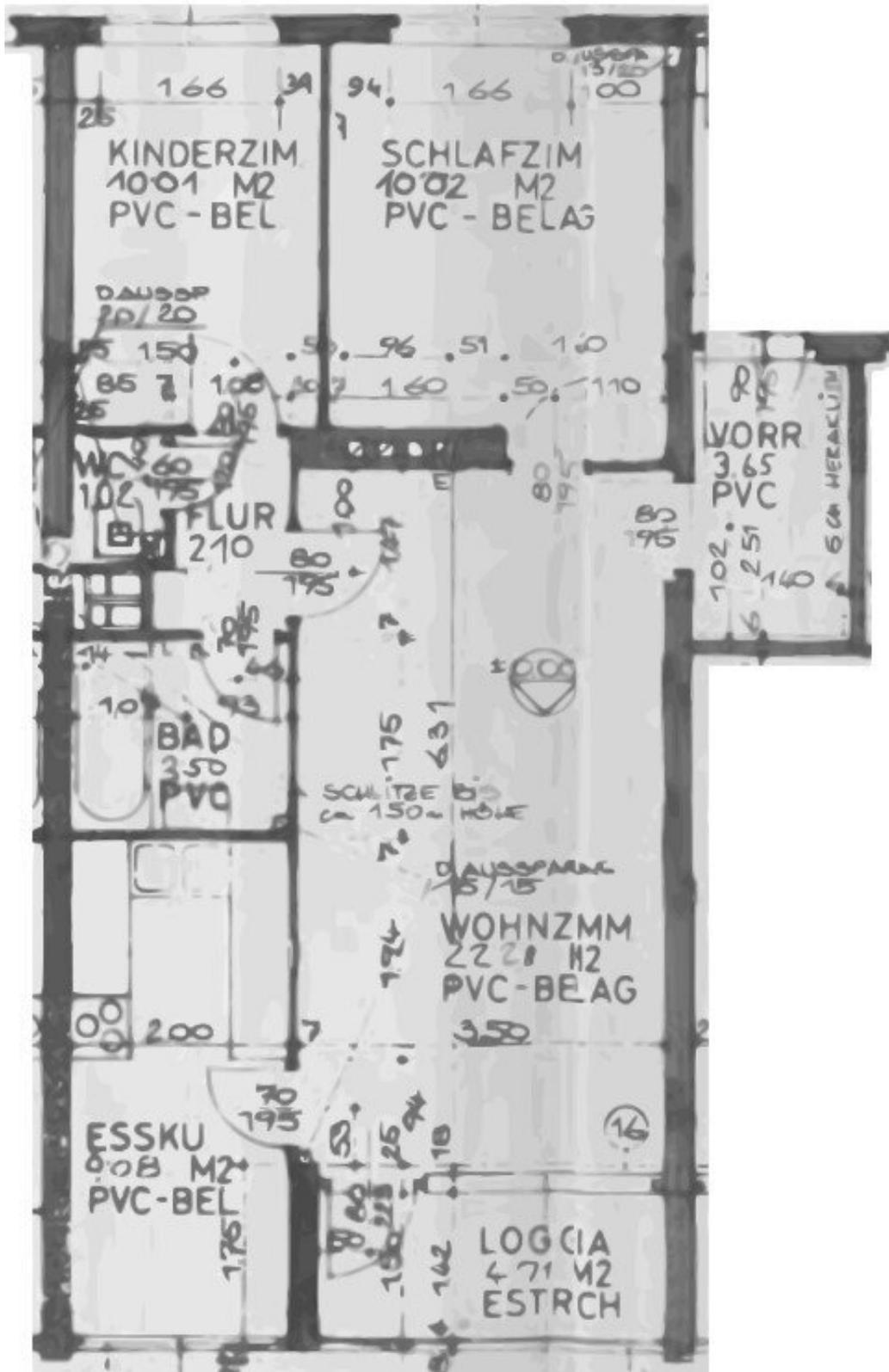












## Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Trautsonstraße und bietet eine erstklassige Lage nahe dem Universitätsklinikum, der Fachhochschule und dem Hauptbahnhof, 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. 66,00 m<sup>2</sup> inkl. Loggia + Kellerabteil + Pkw Stellplatz

Die Wohnung besticht durch eine hervorragende Raumaufteilung und bietet ein einladendes Vorzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, eine traumhafte Loggia mit herrlichem Grünblick, einen praktischen Innenflur, zwei helle Schlafzimmer, ein modernes Duschbad mit Walk-In-Dusche sowie eine separate Toilette.

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1970

Geschoss / Aufzug: 2 / NEIN

Parkplatz: Nr. 18 ist zugeordnet

Betriebskosten, Instandhaltung, HV Honorar, inkl. USt.: € 247,04

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip inkl. USt.: € 116,72

Sanierungsdarlehen: € 21,48

**Kaufpreis: € 165.000,-**

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 98 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse C ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,59  
- Klasse C

Fazit: Diese Wohnung bietet attraktive Möglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Eine zügige 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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <750m

Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap