

**3,6% Rendite: gemütliche Gartenwohnung mit
Garagenplatz in Toplage von St. Pölten | Z?LLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22817

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,93 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,60 m ²
Keller:	2,07 m ²
Heizwärmebedarf:	A 26,06 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	195.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.283,38 €
USt.:	14,63 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







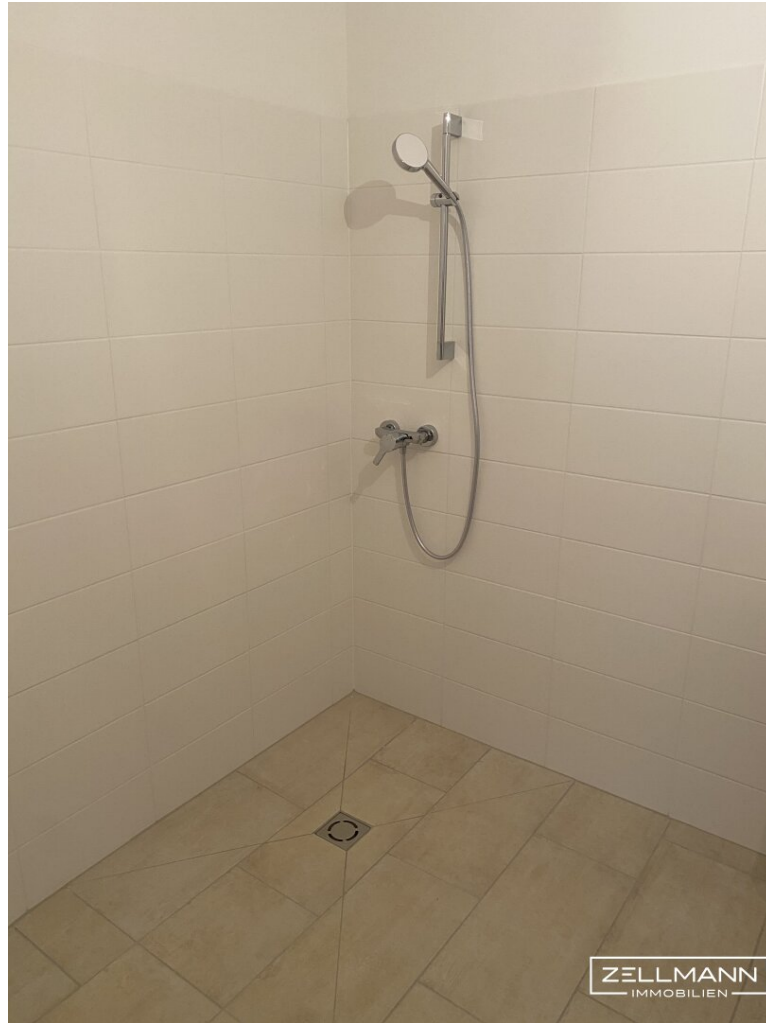
ZELLMANN
IMMOBILIEN

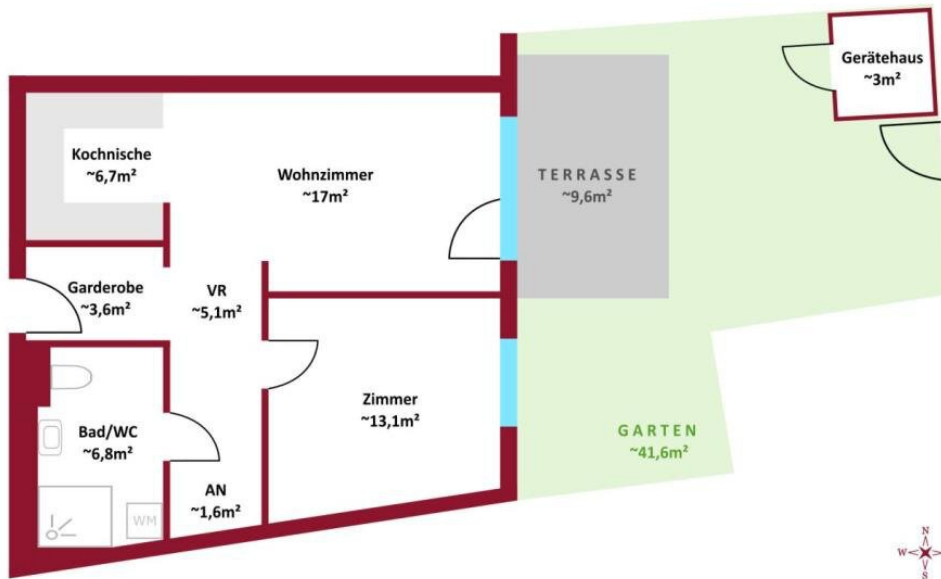


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in einer der besten Lagen von St. Pölten. Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einem besonderen Wohlfühlfaktor und ist als Vorsorgewohnung perfekt geeignet.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 53 m², clever aufgeteilt und lichtdurchflutet
- **Außenbereich:** Rund 10 m² Terrasse und ein ca. 45 m² großer Garten – ideal zum Entspannen
- **Parkmöglichkeiten:** bequem in der Tiefgarage parken
- **Vermietungsstatus:** Befristet bis 28.02.2027 vermietet (ca. 3,5% Nettorendite)
- **Attraktive Lage:** Beste Infrastruktur und kurze Wege ins Stadtzentrum

Ausstattung und Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- **Zentrales Vorzimmer:** Praktisch für Stauraum und Organisation
- **Wohnzimmer mit Wohnküche:** Offenes, großzügiges Design mit Zugang zur Terrasse
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, ideal zum Entspannen
- **Modernes Badezimmer:** Hochwertig ausgestattet mit Dusche
- **Separates WC:** Für zusätzlichen Komfort

Die hochwertigen Böden aus **Parkett** und eleganten **Fliesen** schaffen eine zeitlose Atmosphäre, während die großzügigen Fenster viel Tageslicht hereinlassen.

Ein Highlight – Ihr eigener Garten

Der rund **45 m² große Garten** ist Ihre persönliche grüne Oase. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse oder gestalten Sie den Außenbereich ganz nach Ihren Vorstellungen. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit, Kinder oder Haustiere und sorgt für Ruhe mitten in der Stadt.

Exzellente Lage – Alles in Ihrer Nähe

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Umgebung und dennoch zentrumsnah. Innerhalb von nur sechs Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt von St. Pölten. Die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen:

- **Nahversorgung:** Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe
- **Gesundheit:** Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sind fußläufig erreichbar
- **Bildung:** Schulen und Universitäten in der Umgebung
- **Freizeit:** Zahlreiche Parks und Grünflächen für Sport und Erholung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle und einem Bahnhof in der Nähe. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

Zusätzliche Informationen

- **Heizung:** Fernwärme, effizient und umweltfreundlich
- **Betriebskosten:** € 115,42 monatlich (Wohnung)
- **Reparaturrücklage:** € 29,79 monatlich (Wohnung)

- **Garagenplatz:** Betriebskosten € 24,86 monatlich, Rücklage € 2,66 monatlich

Preisübersicht

- **Kaufpreis Wohnung:** € 175.000,- (vermietet)
- **Kaufpreis Garagenplatz:** € 20.000,- (vermietet)
- **Nettorendite:** 3,56 %

Ihr Weg zur Traumimmobilie

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, einem herrlichen Außenbereich und einer erstklassigen Lage. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie zu präsentieren.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap