

Inserat ID: 178613

erstellt am : 11.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 260m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 260m<sup>2</sup>

Grundfläche: 797m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Hakan Hakan

Tel: 0664/ 153 6070

[h.babayigit@immocentral.at](mailto:h.babayigit@immocentral.at)

### Prinzersdorf! Perfekter Preis - Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage - Einzigartige Gelegenheit



Objektart: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Prinzersdorf

Objektlage: Prinzersdorf, beste Verkehrsanbindung (hochrangiges Verkehrsnetz - B1, Westbahn), Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, bevölkerungsfreundliche Infrastruktur.

Fläche: ca. 260,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus Keller, Garagen und Terrasse, ca. 580 m<sup>2</sup> Garten.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt als Eckliegenschaft an der Schulstraße und Bahnstraße in bester Lage. Das Gebäude ist unterkellert. Drei Garagen sind errichtet; vor dem Haus befinden sich weitere Frestellplätze.

EG: Zugang über das Geschäftsportal. Das Erdgeschoß ist aktuell als Büro/Therapieeinrichtung vermietet und hat eine Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Raumteilung erfolgte mittels Trockenbauwänden. Vorhanden sind aktuell ein Empfangsbereich, 5 Büroräume, eine Teeküche, ein Abstell- bzw. EDV-Raum, ein Waschraum und ein WC. Das Mietverhältnis ist unbefristet abgeschlossen und kann von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

1. OG: Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang in der Schulstraße. Eine Treppe führt in die großzügige Wohnung im Obergeschoß mit 140 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse. Sie besteht aus Vorraum, 5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, WC und Terrasse. Das Obergeschoß ist aktuell ebenfalls vermietet und kann das Mietverhältnis von einem Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen aufgelöst werden.

Nebenflächen: 3 Garagen, großer Keller mit Garagentoren gartenseitig.

Parkmöglichkeit: 3 Garagen, 5 Frestellplätze vor dem Haus mit direktem Hauszugang.

Grundstück: ca. 797 m<sup>2</sup>.

Objekt-Baujahr: ca. 1963; im Jahr 1983 erfolgte ein Zubau. Im Jahr 2003 wurde eine VWS-Fassade hergestellt, die Fenster wurden im OG getauscht, die Garagentore wurden erneuert. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert.

Heizung: Gaszentralheizung.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Strom- und Gasnetz, Abwasserkanal, Telefon, Außenjalousien.

Kaufpreis: ? 399.000,-- lastenfrei

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis.

Heizwärmebedarf: HWB 85,3 kWh/m<sup>2</sup>a / Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 1,33

Fazit: Rarität am Immobilienmarkt in bester Lage von Prinzersdorf. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten; Eigennutzung, Fremdvermietung oder Mischvariante.

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

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;8.000m Krankenhaus &lt;8.000m Kinder

&lt;500m Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule

&lt;7.500m Universität &lt;8.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;6.500m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat

&lt;500m Polizei &lt;1.000m Post &lt;5.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.500m Flughafen &lt;7.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 797m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 260m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 260m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 85.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.33m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 215€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hakan

Nachname: Hakan

Tel.: 0664/ 153 6070

E-Mail: h.babayigit@immocentral.at