



Inserat ID: 91937

erstellt am : 19.09.2024

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1290000€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 581.54m²

Nutzfläche: 933.6m²

Grundfläche: 1348m²

Unikate Objektlage. Da ist vieles drin: Wertsteigerung und Rendite



Objektart - Exklusiv / Alleinbeauftragter Verkauf: Bestandsimmobilie, Rendite- Entwicklungsobjekt
Objektlage: St. Pölten, Gesundheits- und Hochschulviertel. Die Lage zwischen dem Universitätsklinikum, der Fachhochschule und dem Hauptbahnhof könnte nicht besser sein, bietet hervorragende Infrastruktur und ist eine fußläufig Erreichbarkeit der Innenstadt. Die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Naherholungsflächen bilden die Franz Josef und Traisen-Promenade, zahlreiche Radwege sowie die Viehofner Seen

Die Immobilie liegt im Bauland Kerngebiet. Man betritt das Grundstück direkt von der Aufschließungsstraße aus und gelangt so in die bestehenden Baukörper des Straßen- und Innenhoftrakts. Der Straßentrakt verfügt über die Bauklasse II g (5-8 Meter) und der Innenhoftrakt die Bauklasse II o (5-8 Meter)

Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.348 m², davon ca. 591 m² Grün- und Freiraum oder die Möglichkeit die Liegenschaft weiter zu verdichten

Objekt-Baujahr: Bestand Straßentrakt ca. 1907, Dachgeschossausbau ca. 2007. Bestand Innenhoftrakt ca. 1983 die Generalsanierung erfolgte 2020 (Fenster, Dach, Fassade, alle Leitungen, Elektrik, Fußbodenheizung usw...)

Wohnungen: 10

Wohnungsgrößen: 1 bis 4 Zimmer, ca. 27 - 130 m², teilweise mit Terrassen- und Balkonfreiflächen. Das erste Obergeschoss wurde inzwischen vollständig entkernt und es wurden drei neue Wohnungen zur Genehmigung eingereicht.

Wohnnutzfläche: über 580 m²

Garagenabstellplätze: derzeit 11

Storage Flächen: ca. 93 m²

Heizung: Pelletsfeuerungsanlage ca. 2007 mit 800 Liter Pufferspeicher sowie eine Luftwärmepumpe für Top 8

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Stromnetz, Kanal, Telefon, Internet

Mietverträge: befristet bis 2024 und 2025

Nettoertrag pro Jahr: auf Anfrage

Kaufpreis: ? 1.290.000,- lastenfrei

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 61,4 kWh/m²a ? Klasse C ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 1,04 - Klasse C

Fazit: Zinshaus, Bestands- Rendite- Entwicklungsobjekt mit enormen Potential. Rasche notarielle Abwicklung garantiert

Die Angaben zum Objekt erfolgen nach bestem Wissen des Immobilienmaklers. Dieses Exposé dient ausschließlich zur Information und Entscheidungshilfe und ersetzt nicht die eigenständige Prüfung durch den Empfänger. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer, ohne gesellschaftsrechtliche Verbindung. Das Angebot ist nur für den Adressaten bestimmt, eine Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung. Ist das Objekt dem Adressaten bereits bekannt, muss dies dem Makler innerhalb von 3 Werktagen schriftlich mitgeteilt werden; andernfalls entsteht Provisionspflicht bei Vertragsabschluss.

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

Eckdaten

Grundfläche: 1348m²

Wohnfläche: 581.54m²

Nutzfläche: 933.6m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,Pellets,Wasser-B

hwbwert: 61.4m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.04m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1290000€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at