

Inserat ID: 149922

erstellt am : 11.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 165000€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Nicole Urbanek

Tel: 0664/ 424 3829

n.urbanek@immocentral.at

Wohnfläche: 80m²

Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Ruhelage zu verkaufen



Objektart: Eigentumswohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung befindet sich im Ortszentrum von Unterwagram und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Namhafte Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR, diverse Dienstleister (z. B. Ärzte, Apotheke) sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung.

Fläche: ca. 80,00 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung bietet mit vier Zimmern und einer Loggia viel Platz für individuelles Wohnen. Ein heller Vorraum mit Garderobe führt in das gemütliche Wohnzimmer mit Loggiazugang. Drei separat begehbare Schlafzimmer sorgen für Flexibilität, das Tageslichtbad mit Badewanne und das separate WC ergänzen den durchdachten Grundriss ideal.

Zimmeranzahl: 4

Ausstattung: Kunststofffenster, hochwertige Fliesen- und Laminatböden, zeitlose Einbauküche mit Einbaugeräten, sowie hochwertige Sanitäreinrichtungen.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1968

Geschoss / Aufzug: 2. Stock / X

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: ? 472,84 monatlich (darin enthalten eine Rückzahlung von ? 173,49 für Sanierungsdarlehen)

Heizung: Gasetagenheizung

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Stromnetz, Fernwärmenetz, Telefon, Kabel-TV, Internet

Kaufpreis: ? 165.000,--

Im Kaufpreis inkludiert ist ein Sanierungsdarlehen mit einer Restforderung von ? 9.211,45 (Stand 1.1.2024)

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 170,8 kWh/m²a ? Klasse F ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 2,29 - Klasse F

Fazit: Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit Ihr individuelles Wohnambiente zu schaffen. Eine schnelle notarielle Abwicklung ist gewährleistet.

Besichtigungen sind ab 20. 5. 2025 möglich!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Kinder <2.000m
Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernung: Gas,

hwbwert: 147.5m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.22m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 165000€

Nebenkosten: 193.85€

Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Urbanek

Tel.: 0664/ 424 3829

E-Mail: n.urbanek@immocentral.at