



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 785

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Udo Bereswill

Tel: +43 (0) 6648775410

udo@bereswill.at

Wohnfläche: 382.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 570m<sup>2</sup>

Grundfläche: 3001m<sup>2</sup>

## **Erfolgreich investieren: Villa mit 3 Wohneinheiten in St. Pölten plus 1964 m<sup>2</sup> Bauland**



Sie sind auf der Suche nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit im Immobilienbereich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Ein Zinshaus/ Renditeobjekt in der charmanten Stadt St. Pölten in Niederösterreich. Diese beeindruckende Mehrfamilienhaus-Immobilie bietet mit einem Kaufpreis von 1.890.000,00 € und einer Gesamtfläche von 570 m<sup>2</sup> eine einzigartige Gelegenheit, um Ihr Vermögen zu vermehren.

Das Zinshaus befindet sich in einer zentralen Lage in St. Pölten und ist somit optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. So können Ihre zukünftigen Mieter bequem mit dem Bus oder Zug in die Stadt gelangen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Bahnhof in unmittelbarer Nähe liegt.

Das Haus selbst ist modernisiert und bietet somit eine zeitgemäße Ausstattung, die den heutigen Standards entspricht. Die Gas-Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in allen Räumlichkeiten und die Einbauküche mit Wohnküche/ offener Küche lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Die Bäder verfügen alle über Fenster und sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Auch für die Unterhaltung Ihrer Mieter ist gesorgt, denn in jedem der Wohnungen ist Kabel-/Satelliten-TV bereits vorhanden.

Die Lage des Zinshauses bietet auch für Familien mit Kindern ein ideales Umfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen und Kindergärten, so dass auch für die Bildung Ihrer zukünftigen Mieter gesorgt ist. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn ein Supermarkt ist in kurzer Entfernung zu erreichen.

Sie fragen sich, wie hoch die Rendite bei dieser Immobilie sein könnte? Wir können Ihnen versichern, dass Sie mit diesem Zinshaus eine sichere und attraktive Investition tätigen werden. Mit einer perfekten Lage, moderner Ausstattung und einer professionellen Verwaltungsmöglichkeit können Sie eine hohe Mieteinnahme erwarten.

Ideal zum Wohnen und Arbeiten, Büro, Ordination etc.

Die hier angebotene Villa besteht aus drei Wohneinheiten (DG befristet vermietet) sowie einer Gewerbeeinheit (befristet vermietet)

Eine weitere Besonderheit an dieser Liegenschaft ist das Grundstück im Ausmaß von 3001 m<sup>2</sup> welches geteilt werden kann und man dadurch 1965 m<sup>2</sup> Bauland erhält.

Vor nicht ganz zehn Jahren wurde das komplette Wohnhaus so wie das Nebengebäude komplett saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht

Nun zur Aufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein Apartment mit vier Betten welches eine Größe von 102 m<sup>2</sup> hat, verfügt über einen eigenen Zugang zwei WCs, Küche, Dusche welches natürlich als Büro oder Ordination auch genutzt werden könnte.

Im ersten OG befindet sich eine Wohnung in der Größe von 105 m<sup>2</sup> mit vier Zimmern Bad separaten WC und Flur

Das Highlight ist absolut die oberste Wohneinheit auf zwei Ebenen mit circa 158 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bestehend aus drei Schlafzimmer Wohnzimmer Wohnküche Schrankraum zwei Bäder zwei WCs ein Balkon und eine 22 m<sup>2</sup> groß südseitige Dachterrasse..

Das Nebengebäude hat circa 123 m<sup>2</sup> beinhaltet 4 Räume einen Waschraum sowie den Technikraum.

Weitere Details gerne auf Anfrage

Zögern Sie nicht länger und ergreifen Sie diese einzigartige Chance, um in eine vielversprechende Zukunft zu investieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Zinshaus in St. Pölten. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem erfolgreichen Immobilieninvestment begleiten zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus  
&lt;2.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten  
&lt;1.500m Universität &lt;2.500m Höhere Schule  
&lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat  
&lt;1.500m Polizei &lt;1.000m Post &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Flughafen &lt;5.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 3001m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 382.76m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 570m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 171m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.97m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Udo

Nachname: Bereswill

Tel.: +43 (0) 6648775410

E-Mail: udo@bereswill.at