



Inserat ID: 785

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1650000€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Udo Bereswill

Tel: +43 (0) 6648775410

udo@bereswill.at

Wohnfläche: 382.76m²

Nutzfläche: 570m²

Grundfläche: 3001m²

Außergewöhnliche Villa mit drei Wohneinheiten, Gewerbeeinheit & teilbarem Grundstück



Diese außergewöhnliche Villa bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst drei Wohneinheiten sowie eine separat nutzbare Gewerbeeinheit. Die Liegenschaft wird bestandsfrei übergeben und eignet sich ideal für Eigennutzer, Anleger oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten.

Eine besondere Attraktion ist das großzügige Grundstück mit 3.001 m², welches teilbar ist. Dadurch

entsteht eine zusätzliche Baulandfläche von ca. 1.965 m² ? ideal für zukünftige Entwicklungs- oder Verwertungsmöglichkeiten.

Vor rund zehn Jahren wurden sowohl das Wohnhaus als auch das Nebengebäude umfassend saniert und auf den damaligen Stand der Technik gebracht.

Aufteilung der Einheiten

Erdgeschoss (ca. 102 m²):

Derzeit als Apartment mit vier Betten genutzt.

eigener Zugang

Küche

Dusche

zwei WCs

Ideal auch als Büro, Ordination oder Praxis geeignet.

1. Obergeschoss (ca. 105 m²):

vier Zimmer

Bad

separates WC

Vorraum

Dachgeschoss ? Highlight der Liegenschaft
(ca. 158 m² Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen)

drei Schlafzimmer

großzügiges Wohnzimmer

Wohnküche

Schrankraum

zwei Bäder

zwei WCs

Balkon

südseitige Dachterrasse mit ca. 22 m²

Nebengebäude (ca. 123 m²):

vier Räume

Waschraum

Technikraum

Ideal nutzbar als Atelier, Büro, Werkstatt oder Lager.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Bestandsfreiheit, großzügiger Fläche, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie attraktivem Entwicklungspotenzial.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.500m Apotheke <1.500m Klinik <2.500m Krankenhaus

<2.500m Kinder < Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<1.500m Universität <2.500m Höhere Schule

<1.500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.500m Polizei <1.000m Post <1.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<500m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <5.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 3001m²

Wohnfläche: 382.76m²

Nutzfläche: 570m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 171m²

fgeewert: 1.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1650000€

Kontaktinformationen

Vorname: Udo

Nachname: Bereswill

Tel.: +43 (0) 6648775410

E-Mail: udo@bereswill.at