

Inserat ID: 44459

erstellt am : 28.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 118000€

Straße: Josefstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Alina Cecilia Lucut

Tel:

a.lucut@immocentral.at

Wohnfläche: 54.9m<sup>2</sup>

### Wer wartet verliert - jetzt investieren



Objektart - exklusiv / allein beauftragter Verkauf: Eigentumswohnung

Objektlage: Die Wohnung in der Josefstraße bietet eine ideale Lage. Sie profitiert von der Nähe zu verschiedenen Naherholungsflächen wie dem Hammerpark und dem Südpark sowie dem Citysplash St. Pölten. Des Weiteren sind Kindergarten und Schule in unmittelbarer Umgebung zu finden, ebenso wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die ausgezeichnete Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz rundet das attraktive Angebot dieser Wohnung ab.

Fläche: ca. 54,90 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Die Wohnung gliedert sich in: Die Wohnung ist noch bis zum 31.07.2024 (MRG Vollenwendung,

angemessener Zins) vermietet und verfügt über einen Vorraum, eine Tageslichtküche, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer mit einem französischen Balkon. Zudem gehören ein Duschbad und ein separates WC zur Ausstattung.

Zimmeranzahl: 2

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1953

Geschoss / Aufzug: 1 / NEIN

Ausstattung: Einbauküche, Laminat- und Fliesenböden, Sanitäreinrichtungen, Heizkörper, Medienanschlüsse

Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung, USt.: monatlich ? 163,11

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: E-Boiler

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Fernwärme und Stromnetz, Telefon, Internet

Kaufpreis: ? 118.000,- lastenfrei

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 109,2 kWh/m<sup>2</sup>a ? Klasse D ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 3,48 - Klasse D

Fazit: Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei dieser Eigentumswohnung um eine Immobilie in einer äußerst attraktiven Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur handelt. Rasche notarielle Abwicklung garantiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche: 54.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 109.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 118000€

Nebenkosten: 82.31€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alina Cecilia

Nachname: Lucut

E-Mail: a.lucut@immocentral.at