



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197488

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße:

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Hakan Babayigit

Tel: 0664/ 153 6070

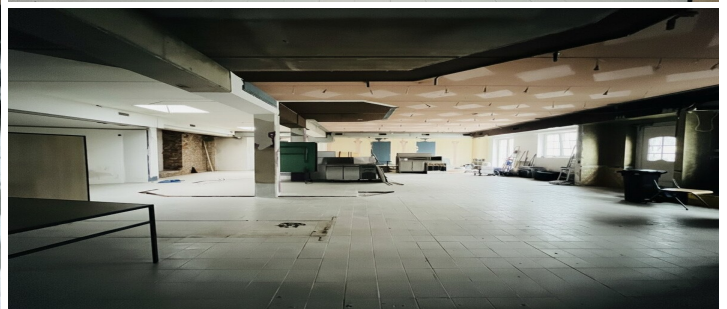
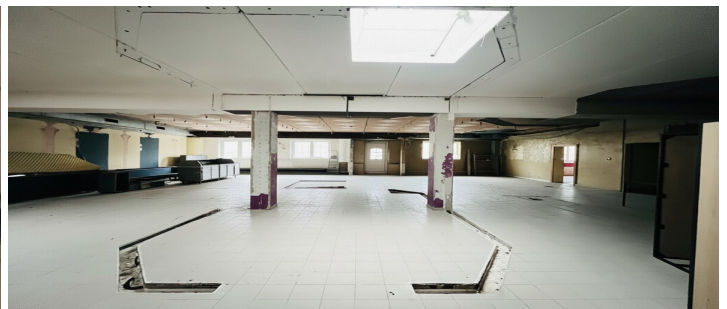
[h.babayigit@immocentral.at](mailto:h.babayigit@immocentral.at)

Wohnfläche: 483.55m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 670m<sup>2</sup>

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

### **Wohnhaus mit Praxisfläche ? flexibel nutzbar**



Objektart - exklusiv / Alleinbeauftragter Verkauf: Doppelhaushälften.

Lage und Umgebung dieses Doppelhauses sind äußerst attraktiv: Es befindet sich nahe dem Steingötterhof in absoluter Ruhelage und in fußläufiger Distanz zum Traisenpark. In unmittelbarer Nähe bieten sich attraktive Naherholungsflächen wie der Dunglpark, die Traisenpromenade sowie die Viehofner und Ratzersdorfer Seen an. Zudem ist das Objekt hervorragend an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden.

Vielseitiges Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage!

Das Grundstück ist direkt über eine ruhige Aufschließungsstraße erreichbar und bietet dadurch eine unkomplizierte Zufahrt sowie ein angenehmes, verkehrsberuhigtes Umfeld. Das bestehende, sanierungsbedürftige ehemalige Gewerbeobjekt eröffnet eine Vielzahl an attraktiven Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Denkbar ist unter anderem die Errichtung von zwei Doppelhaushälften oder die Schaffung mehrerer Wohneinheiten, je nach individuellem Konzept und Bedarf. Ebenso eignet sich die Liegenschaft hervorragend für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten ? etwa in Form eines Wohn- und Geschäftshauses mit Praxis, Büro, Studio oder ähnlicher Nutzung unter einem Dach.

Auch für Anleger bietet das Objekt großes Potenzial: Durch eine entsprechende Umgestaltung könnten mehrere Einheiten geschaffen werden, die sich beispielsweise für Kurzzeitvermietung oder die Vermietung an mehrere Dauermieter eignen.

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Objekt mit hoher Flexibilität und Entwicklungsspielraum in ruhiger, gut erreichbarer Lage nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Abwasserkanal, Strom- und Gasnetz, Telefon

Barkaufpreis: ? 350.000,- lastenfrei

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: In ruhiger Lage und direkt über eine wenig befahrene Aufschließungsstraße erreichbar, präsentiert sich dieses sanierungsbedürftige Objekt als echtes Entwicklungspotenzial mit Seltenheitswert. Mit durchdachter Planung, Kreativität und gestalterischer Vision lassen sich hier vielfältige Wohn-, Arbeits- oder Anlagekonzepte realisieren. Ob als modernes Wohnprojekt, Wohn- und Geschäftshaus oder renditestarke Investition ? dieses Objekt bietet den Raum, individuelle Ideen Wirklichkeit werden zu lassen. Eine rasche notarielle Abwicklung ist gewährleistet.

Alle dargestellten Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind unverbindlich; die behördliche Genehmigungsfähigkeit ist vom Interessenten selbstständig zu prüfen.

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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;1.500m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;8.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 483.55m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 670m<sup>2</sup>

Zimmer: 11.5

Bäder: 3

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 139m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

Nebenkosten: 112.42€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hakan

Nachname: Babayigit

Tel.: 0664/ 153 6070

E-Mail: h.babayigit@immocentral.at