



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144141

erstellt am : 16.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189000€

Straße: Kremser Landstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 84.39m²

Nutzfläche: 84.39m²

Maisonette mit Loggia in Bestlage zwischen Bahnhof, Klinikum & FH ? 3 Zimmer auf 3 Ebenen



Objektart: Eigentums-Maisonettewohnung für den exklusiven Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Die Wohnung liegt in der Kremser Landstraße und bietet eine erstklassige Lage zwischen dem Hauptbahnhof, dem Universitätsklinikum und der Fachhochschule, alles bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sind in unmittelbarer Nähe zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Franz Josef und Traisen-Promenade entlang der Traisen sowie der große Viehofner See verfügbar.

Fläche: ca. 84,39 m² inkl. Loggia + Kellerabteil

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch eine durchdachte, funktionale Gliederung. Die erste Ebene empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, ausgestattet mit einer Sicherheitstür, einem zentral gelegenen Vorzimmer und ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf der zweiten Ebene befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und angrenzender Speis. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die einen ruhigen Blick über den begrünten Innenhof bietet. Die dritte Ebene umfasst einen weiteren Innenflur, zwei Schlafzimmer ? eines davon mit direktem Zugang zu einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne ? sowie eine separate Toilette.

Zimmeranzahl: 3

Ausstattung: Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelungsschloss, Holz-Alu Fenster, hochwertige Fliesen-, Marmor- und Bambusparkettböden, zeitlose Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und MIELE Einbaugeräten, in die Decke integrierte Videoleinwand sowie exklusive Sanitäreinrichtungen.

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 1968-1972

Geschoss / Aufzug: 3. Stock / JA

Betriebskosten, Instandhaltung, USt.: ? 259,77 monatlich

Fernwärme Heizung: Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip derzeit rund 165,62 Euro inkl. USt.

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

Kaufpreis: ? 189.000,-

Provision: 3 % vom lastenfreien Kaufpreis

Heizwärmebedarf: HWB 104,60 kWh/m²a ? Klasse D ; Gesamtenergieeffizienz (fGEE): fGEE 1,28 - Klasse C

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

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m
Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <750m
Post <750m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m
Flughafen <6.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 84.39m²

Nutzfläche: 84.39m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuernng: Fern,Wasser-Elektro,

hwbwert: 104.6m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.28m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 189000€

Nebenkosten: 209.97€

Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at