

**Kleines Einfamilienhaus in sonniger Hanglage nur 7  
Autominuten bis zur Stadtgrenze St. Pölten-West**



Bild3

**Objektnummer: O2100165054**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3386 Windschnur
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 77 72 220





#### Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.

Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

#### Profitieren auch Sie

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

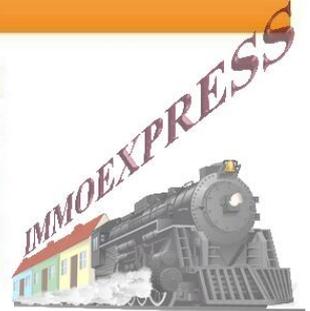
**Ing. Peter Hehal**

**Wiener Straße 148**

**A-3100 St. Pölten**

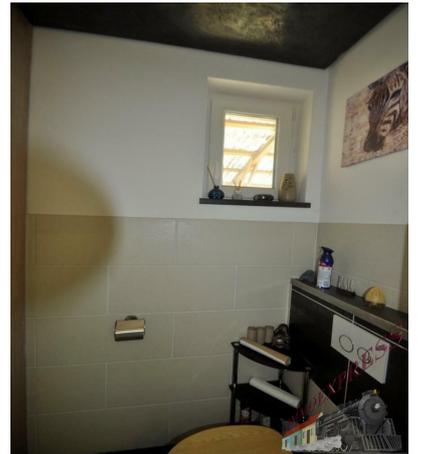
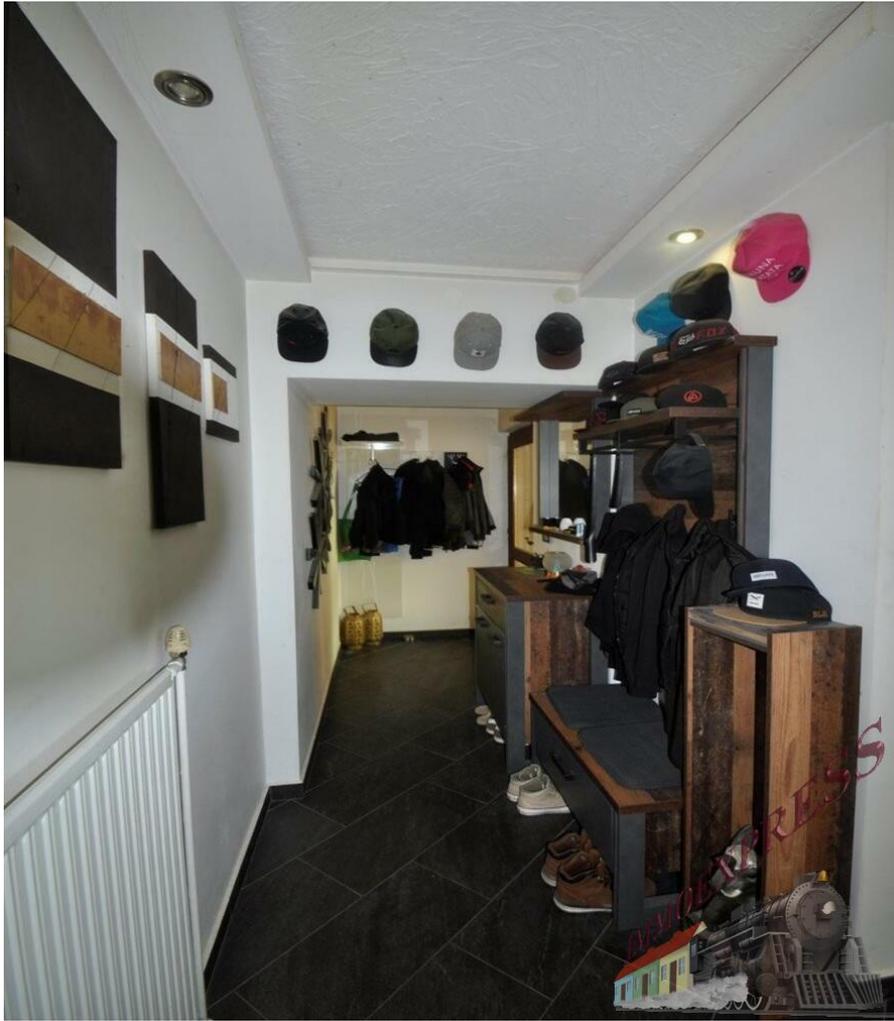
**p.hehal@immo.express**

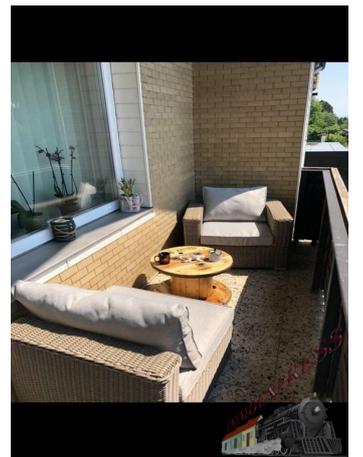
**0660 777 222 0**

















## Objektbeschreibung

### **Kleines Einfamilienhaus in sonniger Hanglage nur 7 Autominuten bis zur Stadtgrenze St. Pölten-West**

**Sie sind Gartenliebhaber** und leben gerne in grüner und ruhiger Natur? Dann wird dieses Haus Ihre Ansprüche voll erfüllen!

**Neben der ruhigen Lage nur 7 Autominuten von der Stadtgrenze St. Pölten** entfernt, zeichnet sich dieses Haus auch durch den guten Erhaltungszustand aus. In den letzten Jahren wurden jedenfalls zahlreiche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden alle **Fenster, Böden und Wände und Innentüren** erneuert, eine **neue Einbauküche montiert**, der **Dachboden isoliert** und ein neuer **Kamin im Wohnzimmer** installiert.

**Bei einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup>** richtet sich das Angebot vor allem an Paare und alleinstehende Personen. **Zubauten sind auf dem 989 m<sup>2</sup> Grundstück rechtlich jedenfalls möglich.** Auch der Keller könnte zu weiterem Wohnraum adaptiert werden.

**Das Grundstück ist ideal in leichter Hanglage nach Süden ausgerichtet!** Sonnige Abendstunden in ruhiger Umgebung sind jedenfalls garantiert!

Für weitere Fragen zu diesem schönen Einfamilienhaus stehe ich Ihnen gerne auch telefonsich unter 0660 777 222 0 zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

### **Allgemeine Infos:**

**Immobilie:** kleines unterkellertes Einfamilienhaus

**Wohnfläche:** 60 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 59 m<sup>2</sup> Keller

**Raumprogramm:** Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Vorraum,

Keller mit Heizraum, großem Abstellraum, große integrierte Garage

**Extras:** moderner Glas-Kamin

**Grundstück:** 989 Bauland-Wohngebiet, 35% Bebauungsdichte, Bauklasse I,II, offene Bebauung

**Ausrichtung:** leichte Hanglage ideal nach Süden ausgerichtet

**Kaufpreis:** 270.000 lastenfrei

**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr (**Hauptwohnsitzbefreiung!**)

Kosten für Ihren Notar

**Provision:** 3% zzgl. ges. MwSt

**Kontakt:**

Ing. Peter Hehal

0660 777 222 0

Wiener Straße 148

3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.