

St. Pölten in Bahnhofsnähe - Anlageobjekt - nahezu Vollvermietet



Ansicht

Objektnummer: 202/07362

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.153,26 m ²
Heizwärmebedarf:	F 211,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.690,86 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Markus BRANDSTETTER

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

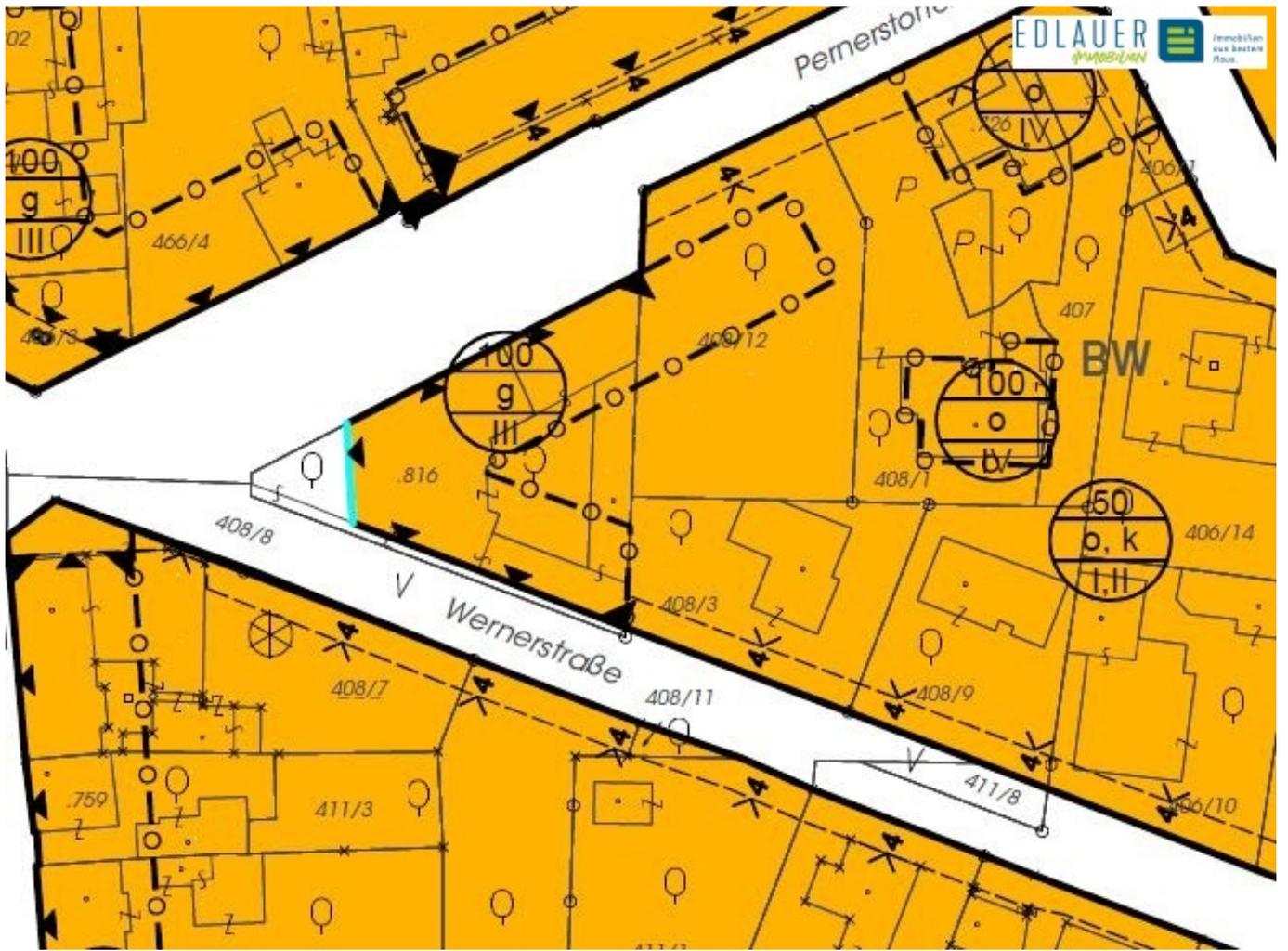
T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

St. Pölten in Bahnhofsnähe - Wohnhaus - Anlageobjekt - Vollvermietet ECKDATEN:

Grundstücksfläche: ca. 1.083 m² (lt. Grundbuch, noch nicht im Grenzkataster) Widmung:

Bauland-Wohngebiet Nutzfläche gesamt: ca. 1.153 m² Baujahr: 1902 LAGE: Das

Wohngebäude befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße im südlichen Teil St. Pöltens.

Dank der hervorragenden Lage sind diverse Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in nur

wenigen Minuten zu erreichen. Hierfür stehen zudem ausreichend Parkplätze direkt vor dem

Haus, in der gebührenfreien Parkzone, zur Verfügung. Wer auf das Auto verzichten möchte,

kann problemlos auf die Bushaltestelle bzw. den Alpenbahnhof gleich um die Ecke

ausweichen. GEBÄUDE: Das Gebäude wurde rund 1902 errichtet und besteht aus einer

Unterkellerung, Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem unausgebauten Dachgeschoß.

EINHEITEN: Es stehen insgesamt 24 Einheiten zur Verfügung, wovon aktuell alle großteils

befristet vermietet sind. Der Dachboden ist unausgebaut und ist derzeit ungenutzt.

MIETERTRAG Der monatliche Nettomietzins der vermieteten Einheiten beträgt derzeit €

6.340,49, bei Vollvermietung würden ca. € 700,00 monatlich dazukommen.

FLÄCHENWIDMUNG und BEBAUUNG: Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet

Bebauungsbestimmungen entlang der Straßenflucht 100 % Bebauungsdichte geschlossene

Bauweise, Anbauverpflichtung Straßengrundgrenze Bauklasse III Bebauungsbestimmungen im

Hofbereich 50 % Bebauungsdichte offene bzw. gekuppelte Bauweise Bauklasse I,II

KAUFPREIS und NEBENKOSTEN Der unverbindliche, geldlastenfreie Kaufpreis beträgt EUR

1.975.000,00. Seitens der Verkäuferin kann auf Vorschreibung der Umsatzsteuer optiert

werden. Die Vorsteuerkorrektur beträgt rund EUR 40.000,-, welche im Kaufpreis noch nicht

berücksichtigt wurden. An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies

beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit

Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

ENERGIEAUSWEIS-KENNZAHLEN: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl F bei einem

Heizwärmebedarf (HWB) von 211,2 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor

(fGEE) von 2,86. Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis: Wir weisen auf ein

wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer (aufgrund wiederkehrender Beauftragungen)

hin.