# Exklusiv renovierte Wohnung in ruhiger Siedlungslage in St. Pölten Wagram

_DSC1321

**Objektnummer: O2100165474**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 69,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 69,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 53,10 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 204.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

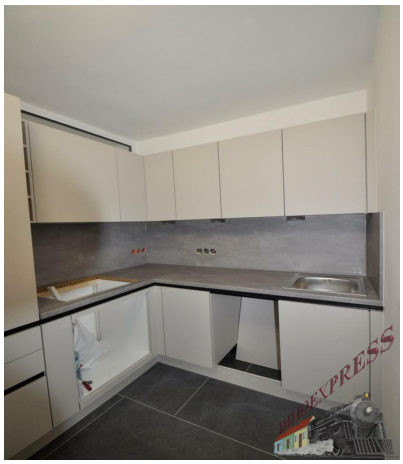
3% % zzgl. 20% MwSt.

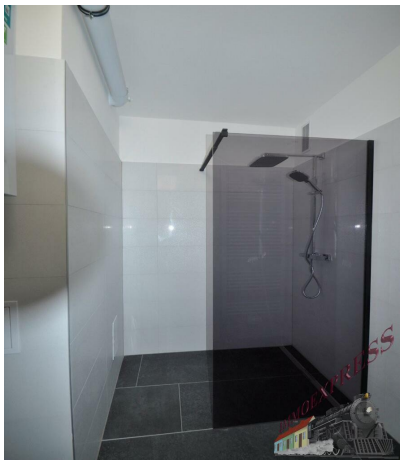
## Ihr Ansprechpartner

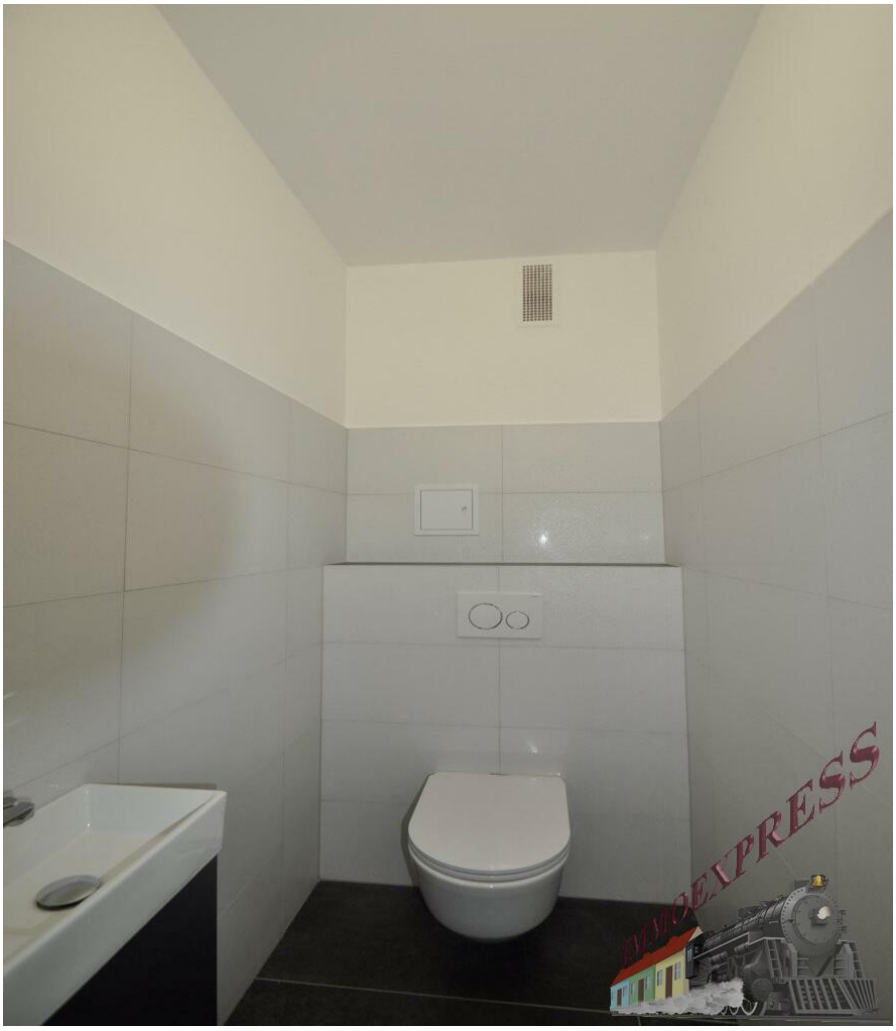
**Peter Hehal**

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 77 72 220






IMMOEXPRESS

# Objektbeschreibung

**Exklusiv renovierte Wohnung in ruhiger Siedlungslage in St. Pölten Wagram**

**Die Wohnung wurde sehr hochwertig saniert.** Alle **Böden, Türen, Wände, Badezimmer mit Regenbogendusche** und das **Küchenmobiliar werden aller höchsten Ansprüchen** gerecht. Die **Vinylböden in Landhausdielenoptik** und die hochwertigen **weißen Massivholztüren** verleihen der Wohnung erstklassiges Erscheinungsbild. Das Badezimmer mit **satinierter Glasdusche** ist ein weiters Highlight der Wohnung.
Selbstverständlich wurden wurde auch die gesamte **Elektro- und Sanitärinstallation erneuert** und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht, sowie eine neue **Gas-Kombi-Therme in Brennwert-Technik** installiert.

**Die Wohnung selbst befindet sich sehr zentral in St. Pölten Wagram.** Nahversorger, Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Banken, Arzt und Apotheke sowie Gastronomielokale befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnhausanlage und sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Die Wohnung eignet sich aufgrund der niedrigen monatlichen Vorschreibung** perfekt zur Wertanlage und zur weiteren Vermietung. **Die monatliche Vorschreibung** inklusive Reparatur-Rücklage, HV-Honorar und Betriebskosten **beträgt derzeit € 193,10** Zusätzlich wird derzeit ein AHS-Darlehen mit € monatlich 41,10 bedient.
Das geförderte AHS - Darlehen haftet mit derzeit mit ca. € 6.500 Euro aus und kann selbstverständlich auch vorzeitig ausbezahlt werden.

**Zusätzlich ist auch ein KFZ-Stellplatz nahe des Eingangs vorhanden.**

**Für weitere Fragen** zu dieser schönen Wohnung stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

**Infos zur Wohnung:**

**Wohnfläche:** 69 m²
**Vorschreibung:** 193,10 (inklusive BK, HV-Honorar, Rep-Rücklage, Steuern und Abgaben)
41,10 AHS Darlehen
234,20 Gesamt

**Raumprogramm:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche
Badezimmer mit Dusche, separates WC, Abstellraum,
Vorraum

**EXTRAS**: Zugeordnetes Kellerabteil,

KFZ-Stellplatz

**Kaufpreis:** 204.000,- zzgl. ca. 6.500,- Althaus-Sanierungs-Darlehen
**Nebenkosten:** 3,5%, Grunderwerbssteuer
1,1% Eintragungsgebühr (entfällt bei Eigennutzung)
Kosten für Ihren Notar
**Provision:** 3% zzgl. ges. USt.

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal
+43 (0) 660 777 222 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.