Jugendstilhaus - Sanierungsbedürftiges Juwel am Kaiserwald



Bild1

Objektnummer: O2100166494 Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Wohnfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Haus - Villa Österreich

3100 St. Pölten

210,00 m² 210,00 m²

8 2 2

100,00 m²

E 199,90 kWh / m² * a

535.000,00€

Ihr Ansprechpartner



Peter Hehal

Immoexpress KG Hämmerlegasse 4 1100 Wien

H +43 660 77 72 220 F +43 (1) 688 02 74























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 weiterheifen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der opfinalen Betreuung bei Ahr- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen welteren 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

Profitieren auch Sie

- * von meiner Erfahrung
- * von meinem Kundenstamm
- * von meinem Kungenstamm

 * 250 Objekte bestens vermietet p.hehal@immo.express

 * 450 Objekte erfolgreich verkauft 0660 777 222 0
- * 150 Objekte erfolgreich verkauft

Ing. Peter Hehal Wiener Straße 148 A-3100 St. Pölten



Objektbeschreibung

Jugendstilhaus - Sanierungsbedürftiges Juwel am Kaiserwald

Dennoch befindet sich die Innenausstattung in sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Heizungsanlage wurde jedoch vor kurzem erneuert. Im Keller wurde ein neuer Wärmetauscher errichtet, der das Städtische Fernwämenetz vom Heizkreis im Hause trennt. Auch um neue Radiatoren mit besseren Wirkungsgrad installieren zu können.

Das Grundstück befindet sich im Bauland-Kerngebiet. Es ist prinzipiell offene und gekoppelte Bebauen zulässig.

Die Bauklasse beträgt, II,III. Es wären somit drei Geschoße und ein ausgebautes Dachgeschoß möglich. Es ist jedoch ein seitlicher und rückwertiger Bauwich von der halben Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die Länge des Gebäudes 15 Meter nicht überschreitet.

Die Bebauungsdichte des Grundstücks beträgt 50%,

Die Villa befindet sich in der Nähe des Kaiserwaldes zentrumsnah gelegen. Die City mit zahlreichen Geschäften und Gourmet-Lokalen, der Hauptbahnhoff, aber auch öffentliche Gebäude wie das Rathaus sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Landeshauptstadt St. Pölten, beste Wohnqualität mit zahlreichen Gourmet-Restaurants, Event-Locations aber auch das Naherholungsgebiet im Bereich der St. Pölten Seen. Beste Wohnqualität ist jedenfalls garantiert.

Für weitere Fragen zu diesem einzigartigem Jugendstiljuwel stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

Allgemeine Infos:

Lage: Top-Lage, zentrumsnah am Fuße des Kaiserwaldes

im Nahbereich der City

Heizung: Neuer Fernwärmeanschluss, neue Heizung

neuer Wärmetauscher im Keller, neue Radiatoren

Größe: 210 gm Wohnfläche

zusätzlich. 100 qm Wohnnutzfläche im Keller zusätzlich Dachgeschoßausbau möglich

Keller: Das Haus ist voll unterkellert

Garten: Schöner Garten auf 443 qm Grundstücksfläche **Garage:** am Grundstück befindet sich eine Fertiggarage

Zustand: sanierungsbedürftig Derzeit 2 getrennte Wohneinheiten

(über das Stiegenhaus getrennt begehbar)

Sonne: Beide Wohnzimmer in Südausrichtung

Kaufpreis: € 535.000,- lastenfrei **Provision:** 3% zzgl. ges. MwSt.

Nebenkosten: 3,5% GrESt, 1,1% Entr.Geb. sowie Kosten für Ihren Notar

Kontaktinfo:

Ing. Peter Hehal +43 (0) 660 777 222 0 Wiener Straße 148 a 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.