

**Wunderschöne Anlagewohnung in TOP-Sanierter
Wohnhausanlage mit Aussicht bis ins Alpenvorland**



Bild1

Objektnummer: O2100166520
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	75,00 m ²
Gesamtfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	158.000,00 €
Betriebskosten:	328,54 €
Provisionsangabe:	

3% % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



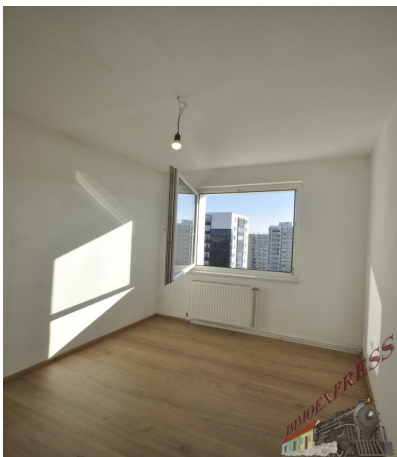
Peter Hehal

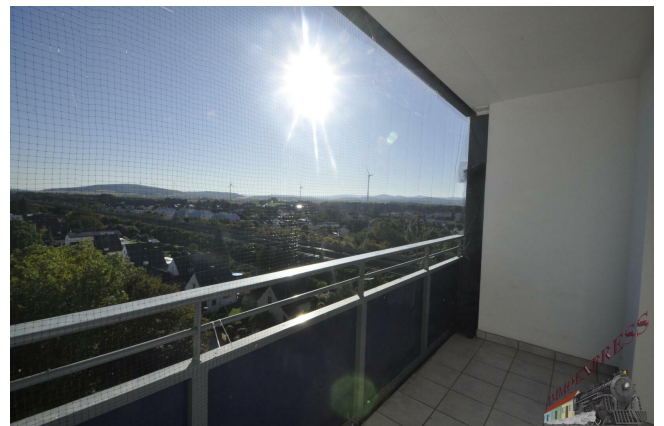
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

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

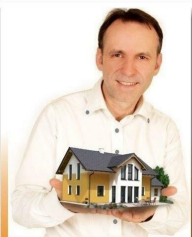
Gerne stehe ich
Verfügung.

n zur









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.

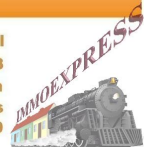
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

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

Wunderschöne Anlagewohnung in TOP-Sanierter Wohnhausanlage mit Aussicht bis ins Alpenvorland

Die Wohnhausanlage wurde vor 10 Jahren top saniert.

Es wurde

- * die Fassade erneuert und wärmegeklämmt**
- * das Dach erneuert**
- * Fenster und Terrassentüren erneuert**
- * Balkone erneuert und vergrößert**
- * der Keller wärmegeklämmt**
- * die Aufzugsanlage erneuert**
- * Post-Abholboxen errichtet**
- * Solarpanele für die Warmwasseraufbereitung installiert**

Neben der äußerst niedrigen Energiekennzahl von 29 kWh/qma² ist vor allem die großflächige Solaraufbereitungsanlage zu erwähnen, die für die Warmwassergewinnung verwendet wird.

Das für die Sanierung benötigte geförderte San-Darlehen haftet mit derzeit ca. € 15.000,- aus. Aufgrund der großzügigen Förderung durch das Land NÖ müssen über die gesamte Darlehenslaufzeit bis zum 30. 6. 2030 jedoch nur noch ca. € 8.400,- (!) zurückbezahlt werden.

Als weiteres Highlight ist auch die wunderschöne Aussicht bis weit ins Alpenvorland zu erwähnen welche für ein gemütliches Ambiente bis in die Abendstunden sorgt.

Die Wohnung befindet sich sehr zentral in St. Pölten Wagram. Nahversorger, Schulen, Banken, Arzt und Apotheke, sowie Gastronomielokale sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die monatliche Vorschreibung inklusive Reparatur-Rücklage, HV-Honorar, Betriebskosten, Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Steuern und Abgaben beträgt nur **€ 328,54.**

Optional kann ein KFZ-Stellplatz nahe des Eingangs um € 10,88 angemietet werden!

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: 76 qm inkl. 5,12 qm Loggia

Raumprogramm: Küche mit möblierter Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum, Vorraum und nach Westen ausgerichtete Loggia

EXTRAS: Zugeordnetes Kellerabteil,
KFZ-Stellplatz auf Wunsch!

Kaufpreis: 159.000,- zzgl 15.000 gefördertes Sanierungsdarlehen (effektiv € 8.400)
*** Aufgrund der Förderung brauchen effektiv nur ca. € 8.400,-**
in den nächsten 5 Jahren (bis zum 30.6.2030) zurückgezahlt werden.
(Die monatliche Rate beträgt . € 147,27).

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr (entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung)
3,5%, Grunderwerbssteuer
sowie 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.