

**Dachterrassenwohnung in wunderschöner ruhiger Lage  
nähe Traisenpark**



Bild1

**Objektnummer: O2100167291**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 % zzgl. 20% MwSt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

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





#### 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

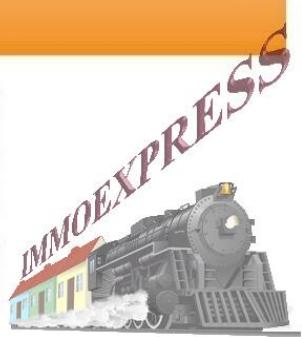
- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

**Ing. Peter Hehal**

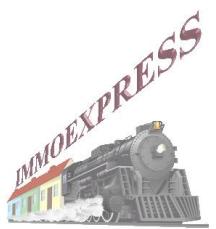
**Wiener Straße 148**

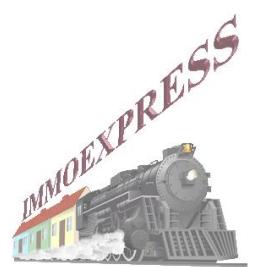
**A-3100 St. Pölten**

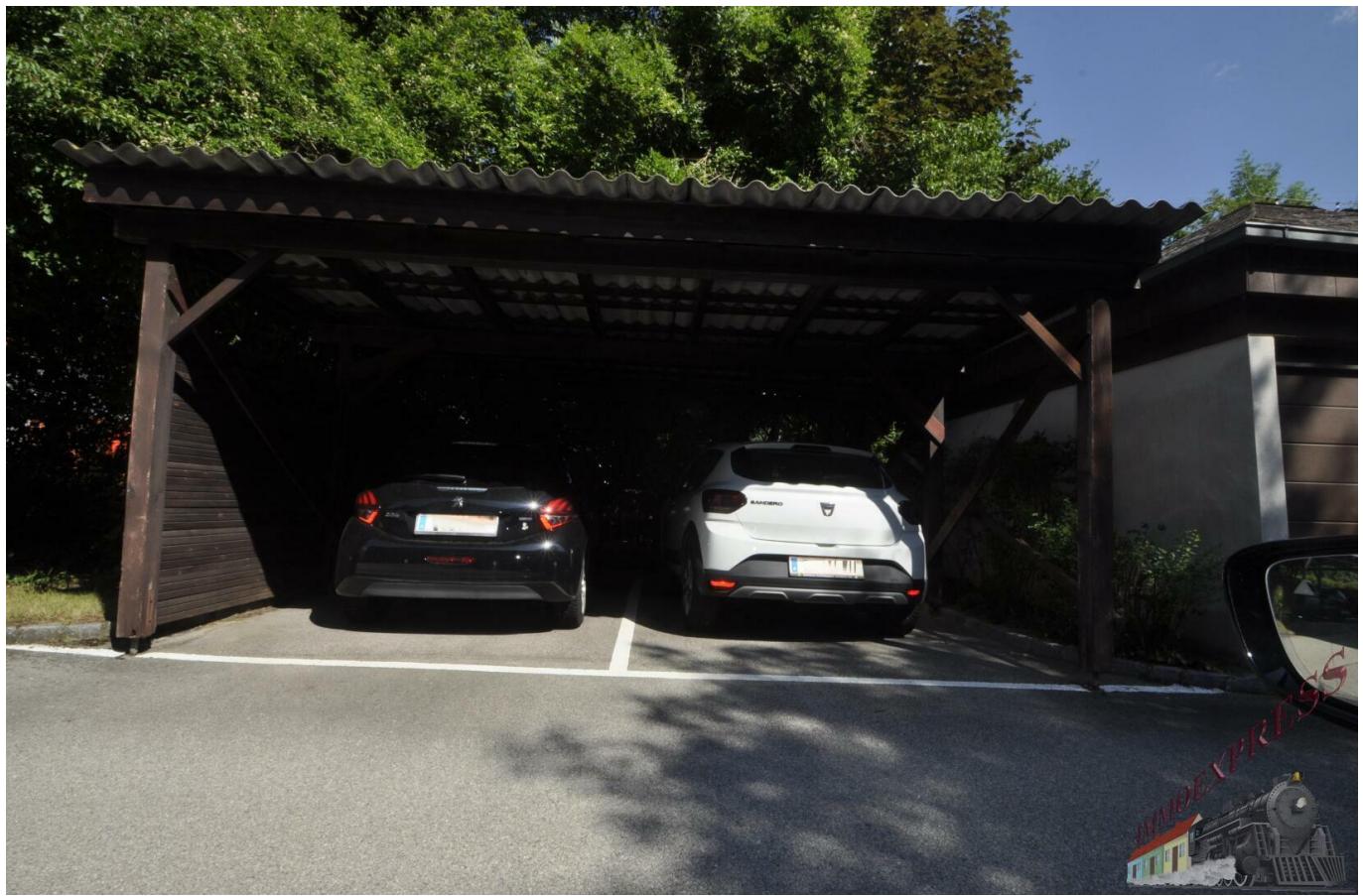
**0660 777 222 0**











# Objektbeschreibung

## Dachterrassenwohnung in wunderschöner ruhiger Lage Nähe Traisenpark

**Diese wunderschöne Wohnung** besticht neben der hochwertigen Ausstattung auch durch ihre **wunderschöne und ruhige Lage in der Nähe des Traisenparks und des Viehofener Sees.**

**Als besonderes Highlight** ist die große, von außen **nicht einsehbare Dachterrasse** zu erwähnen.

Genießen Sie die wunderschöne Aussicht ins Alpenvorland und laden Sie Ihre Freunde zu entspannten Grillabenden ein.

**Auch die Lage in der Nähe des Traisenparks** ist hervorragend. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomielokale, Ärztezentrum, Apotheke und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses. Zum Viehofener See und auch zum Ratzersdorfer See mit See-Dose, See-Lounge und anderen Gourmet-Lokalen, sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Landessportschule, Tennisanlagen, Beachvolleyballplatz, Klenk-Dome, Laserthron usw. befinden sich nur wenige Minuten von der Wohnhausanlage entfernt.

**Auch die Wohnung selbst wurde von den Eigentümern sehr hochwertig eingerichtet.** Die vorhanden Möblierung kann auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.

**Zur Wohnung gehört neben dem Keller auch noch ein Carport** welcher auch im Grundbuch eingetragen ist.

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

Ihr Peter Hehal

### Infos zur Wohnung:

**Wohnfläche:** 82 m<sup>2</sup> inkl. 14,21 m<sup>2</sup> Dachterrasse

**Raumprogramm:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer mit möblierter Einbauküche, Badezimmer mit Wanne und Waschbecken, separates WC, Vorraum, Abstellraum

### Zusätzlich:

Keller

Carport

**Extras:** komplette Möblierung auf Wunsch

**Heizung:** Gast-Etagenheizung

**Monatliche Vorschreibung:** nur € 208,-

**Kaufpreis:** € 218.000,- lastenfrei

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche MwSt.

**Nebenkosten:** 3,5% GrErwSt.

1,1% Eintragsgebühr (entfällt jedoch bei Hauptwohnsitzbegründung!)  
Kosten für Ihren Notar

**Kontakt:**

Ing. Peter Hehal

0660 777 2220

[p.hehal@immo.express](mailto:p.hehal@immo.express)

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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.