

Hohe Rendite: Das Kremserberg als rentable Anlage in St. Pölten!



Objektnummer: 73921

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	302.000,00 €
Betriebskosten:	207,48 €
USt.:	20,75 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10







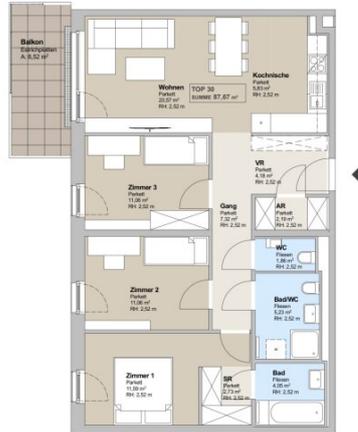


KREMSER LANDSTRASSE 107
3100 ST. PÖLTEN
2. OBERGESCHOß

TOP 30

4 Zimmer - Wohnung

Vorraum	4,18 m ²
Gang	7,32 m ²
Abstellraum	2,19 m ²
WC	1,86 m ²
Bad/WC	5,23 m ²
Bad	4,05 m ²
Zimmer 1	11,59 m ²
Schrankraum	2,73 m ²
Zimmer 2	11,06 m ²
Zimmer 3	11,06 m ²
Wohnzimmer	20,57 m ²
Kochnische	5,83 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	87,67 m²
Balkon	8,52 m ²
Kellerabteil	1 Stück
Raumhöhe	2,52 m



2. Obergeschoß
M: 1: 100



VR VORRAUM
 AR ABSTELLRAUM
 SR SCHRANKRAUM

Kremsler Landstraße 107
Projektentwicklung GmbH
 Rennbahnstraße 2
 A-3100 St. Pölten
 daskremslerberg@nid immo
 Tel.Nr. 02742 / 53089-300

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Flächenangaben. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

ENI PROJEKT DER



DATUM:

18.04.2021

Übersichtsplan 2 OG M: 1: 1000



Objektbeschreibung

Wohnen & investieren am Kremserberg!

In unmittelbarer Nähe zu einem Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark bietet "Das.Kremserberg" eine ideale Verbindung von urbanem Leben und Naturerlebnis.

Diese Vorsorgewohnungen sind speziell konzipiert für Investoren, die auf eine gute Rendite abzielen. Mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung bieten sie beste Voraussetzungen für eine rentable Vermietung. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit, während Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft.

Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!

Ein besonderes Highlight für potenzielle Mieter ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einer Fläche von 9x4 m, ideal für entspannende Momente an warmen Tagen. Die Dachterrasse mit exklusiver Outdoorküche bietet einen atemberaubenden Blick über St. Pölten bis hin zum Alpenvorland und dem Ötscher.

Dieses Wohnkonzept vereint Luxus, Komfort und die Nähe zur Natur auf einzigartige Weise und bietet Investoren eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage.

Das Projekt

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m²
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
 - HWB: ab 22,8 kWh/m²a Klasse: B
 - fGEE: 0,74 Klasse: A

Ausstattung

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung

- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 264.000,- bis EUR 302.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 17.500,- netto zzgl. 20% USt. in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!
Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen! -

Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandschaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „Das.Kremserberg“ einlangenden Kaufangebote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „Das.Kremserberg“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupaketes der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechteeintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu

6,5% des Kaufpreises!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <750m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap