

FRÜHLINGSAKTION!!! SO GEHT LUXUS!



Wohnküche (2)

Objektnummer: 202/07839

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	264.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

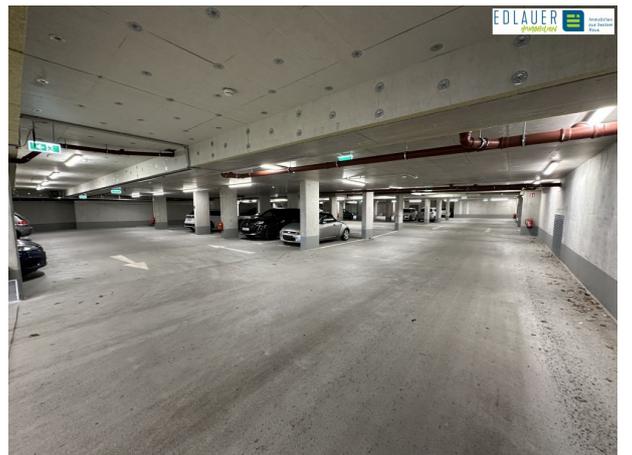
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

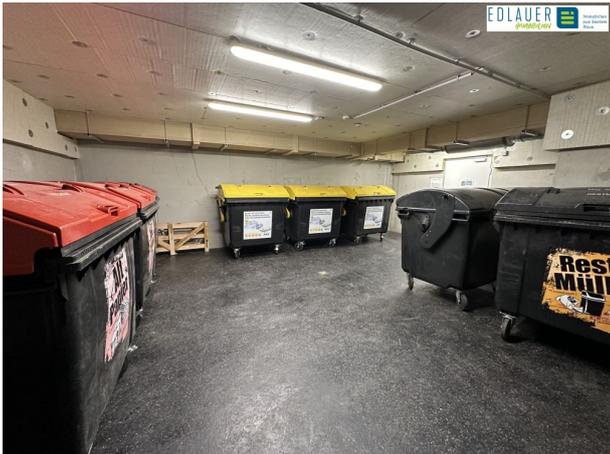


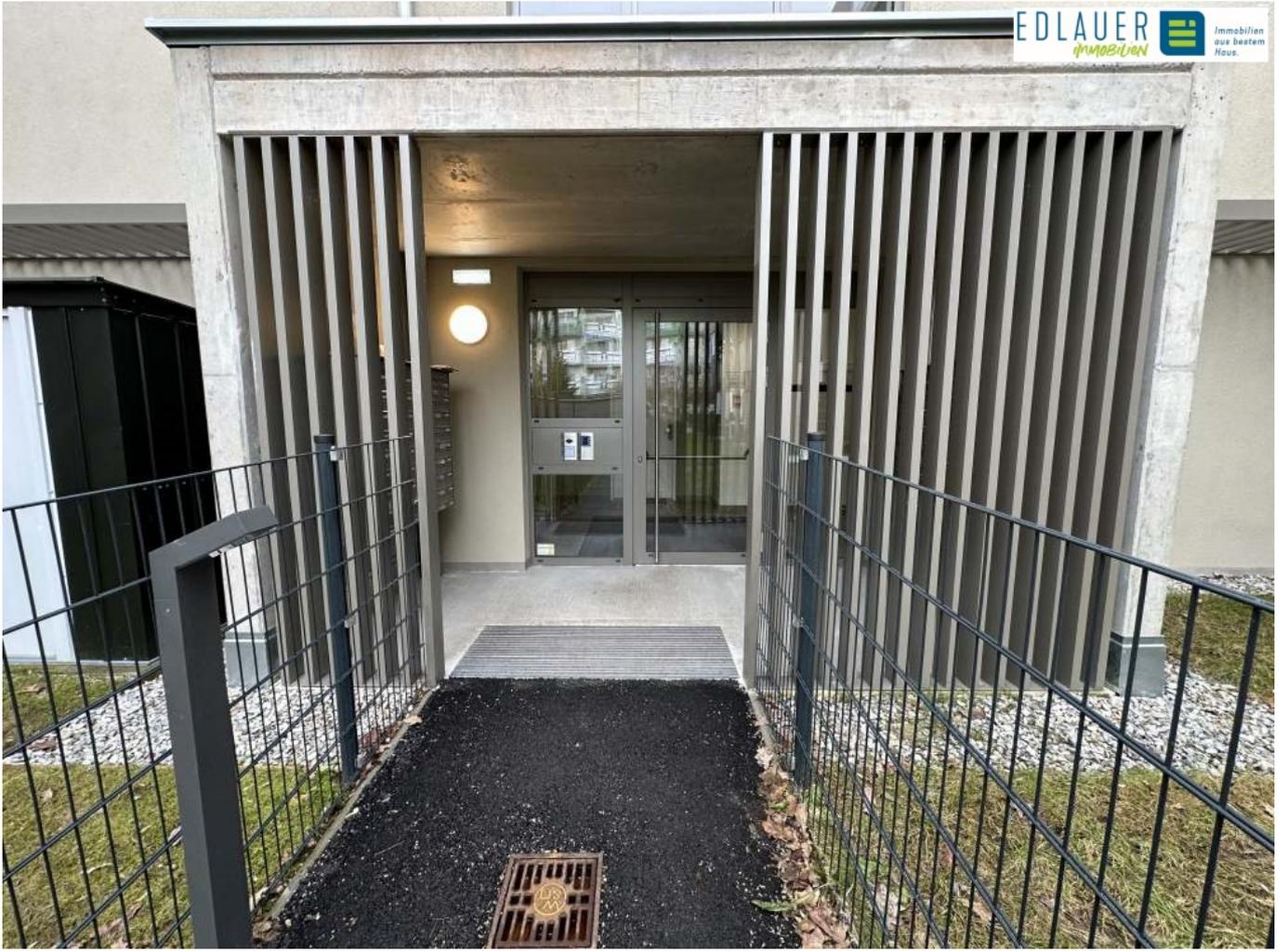


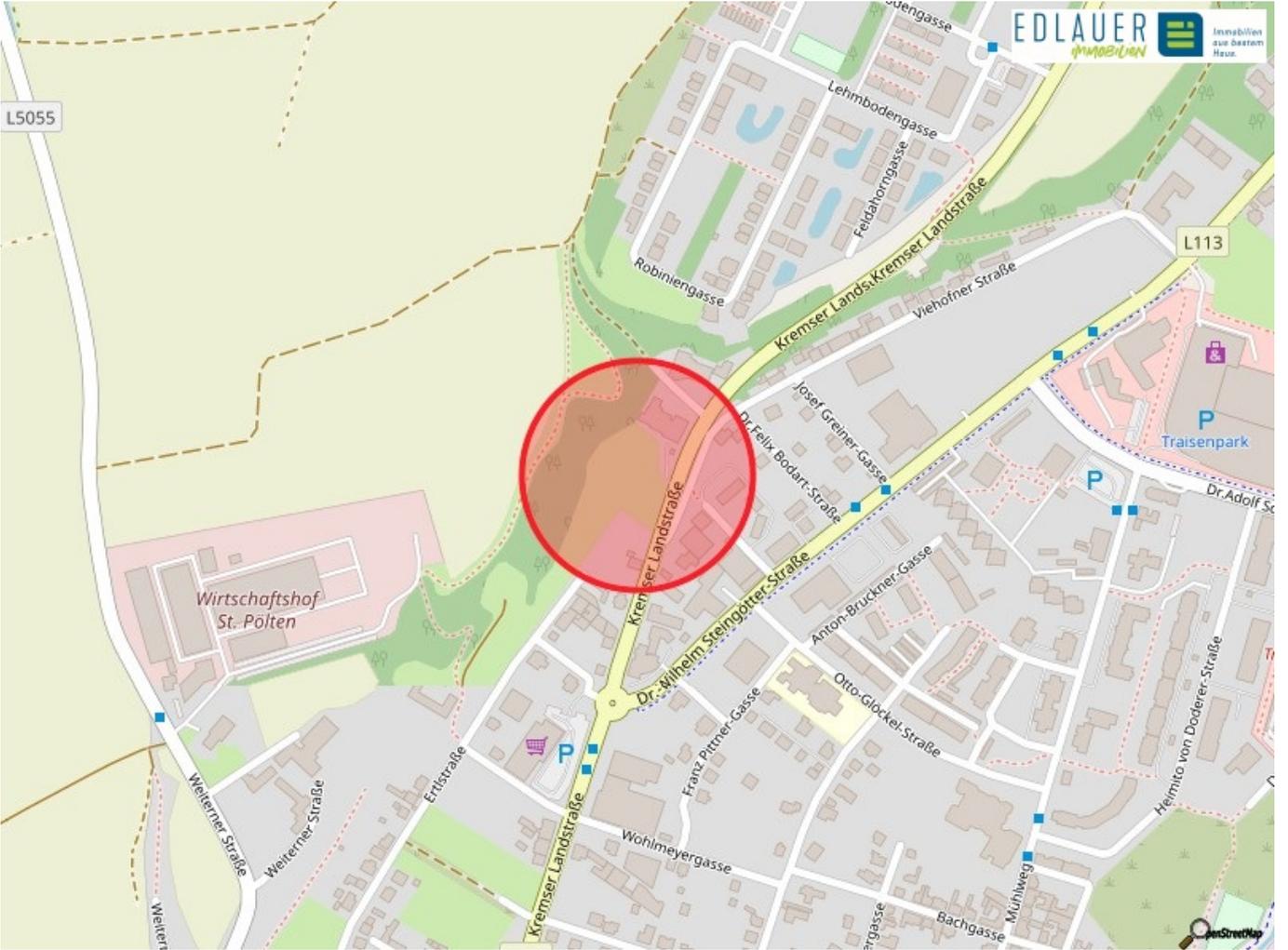












Objektbeschreibung

FRÜHLINGSAKTION! Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Wir übernehmen 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 Kaufanbote, 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 unserem modernen und attraktiven Neubauprojekt "Das.Kremserberg" erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupakets 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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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!

WILLKOMMEN im LUXUS! ERSTBEZUG! Das Projekt "DAS.KREMSEBERG" ist ein Ort, an dem Sie die Möglichkeit vorfinden, im schönsten Ambiente mit hochwertigster Ausstattung Ihren Lebensmittelpunkt zu genießen und zu erleben. Ihre Wünsche waren schon immer einmal einen Pool direkt vor der Haustüre zu haben oder einen gemütlichen Plausch oder berausenden Grillabend mit Freunden oder den Nachbarn in geselliger Runde zu haben oder einfach nur mal die Blicke über unsere schöne Landeshauptstadt schweifen lassen möchten? Herzlich willkommen! Hier sind Sie goldrichtig! Die im Jahr 2022 fertiggestellte Wohnanlage lässt somit keine Wünsche offen. Sogar in der Umgebung werden kaum Wünsche offengelassen. Egal ob Sie durch die historische Kellergasse spazieren möchten oder doch lieber einen Shoppingtag im Traisenpark machen oder doch die Natur im Stadtwald genießen möchten. Alles ist möglich! Kurzum haben Sie hier genau den Ort, nachdem Sie gesucht haben!

DETAILBESCHREIBUNG: Lage: - St. Pöltner Kremser Berg - Mitten im Grünen und doch zentral **Raumaufteilung:** Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoß und bietet Ihnen auf ca. 66,10 m² folgende Raumaufteilung Vorzimmer, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Balkon Zudem steht ein(e) Balkon/Loggia mit einer Gesamtfläche von ca. 7,06 m² zu Verfügung. Über dies hinaus steht Ihnen ein geräumiges Kellerabteil sowie ein eigener Kfz-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. **Ausstattung:** - Massiver Eichenholzparkett bzw. großformatiges Feinsteinzeug - 3-fachverglaste Kunststoff- Aluminiumfenster - Fußbodenheizung - Einbruchshemmende Sicherheitstüre - A1 und Kabelplus Anschlüsse vorbereitet - elektrisch betriebener Außensonnenschutz - eigener Tiefgaragenabstellplatz mit Funkfernbedienung - eigenes Kellerabteil **Benefits:** - Große Gemeinschaftsdachterrasse inkl. Grillmöglichkeiten (Outdoorküche) und grandiosem Ausblick über die Landeshauptstadt - Hauseigener Swimmingpool mit ca. 9m x 4m inkl. WC und Dusche direkt beim Pool - begrünte Frei- und Allgemeinflächen - Lift vom Keller bis hoch ins Dachgeschoß - Sehr gute Energieeffizienz und

Heizwärmebedarf - geräumige Fahrrad- und Kinderwagenräume Und das Beste: Wohlfühlfaktor in sämtlichen Bereichen! **Heizung und Warmwasseraufbereitung:** Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Sämtliche Haupträume verfügen über eine moderne und energieeffiziente Fußbodenheizung. **Kosten:** Der unverbindliche und lastenfreie Kaufpreis für die Wohnung beträgt EUR 264.000,- und für den Tiefgaragenstellplatz EUR 18.500,-. - Monatliche Betriebskosten für die Wohnung inkl. Rücklage und Umsatzsteuer: EUR 184,66 - Monatliche Betriebskosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Rücklage und Umsatzsteuer: EUR 21,10 Bei einem Kauf als Anlegerwohnung beträgt der Kaufpreis EUR 242.000,- zzgl. 20% Umsatzsteuer. Zusätzliche Tiefgaragenparkplätze stehen zum Kauf zur Verfügung. **Nebenkosten:** Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 7 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw. Keine Vermittlungsprovision für den Käufer! **Energieausweis:** Ausstellungsdatum 11.03.2021 Heizwärmebedarf (HWB) 28,5 kWh/m²a - Energieklasse B Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,74 - Energieklasse A **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. **Besichtigungen:** Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich. **Objektnummer: 7839** Bitte halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.