

# **Moderne Doppelhaushälfte in TOP LAGE - ERSTBEZUG - PROVISIONSFREI!**



Wohnküche EG

**Objektnummer: 202/07872**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



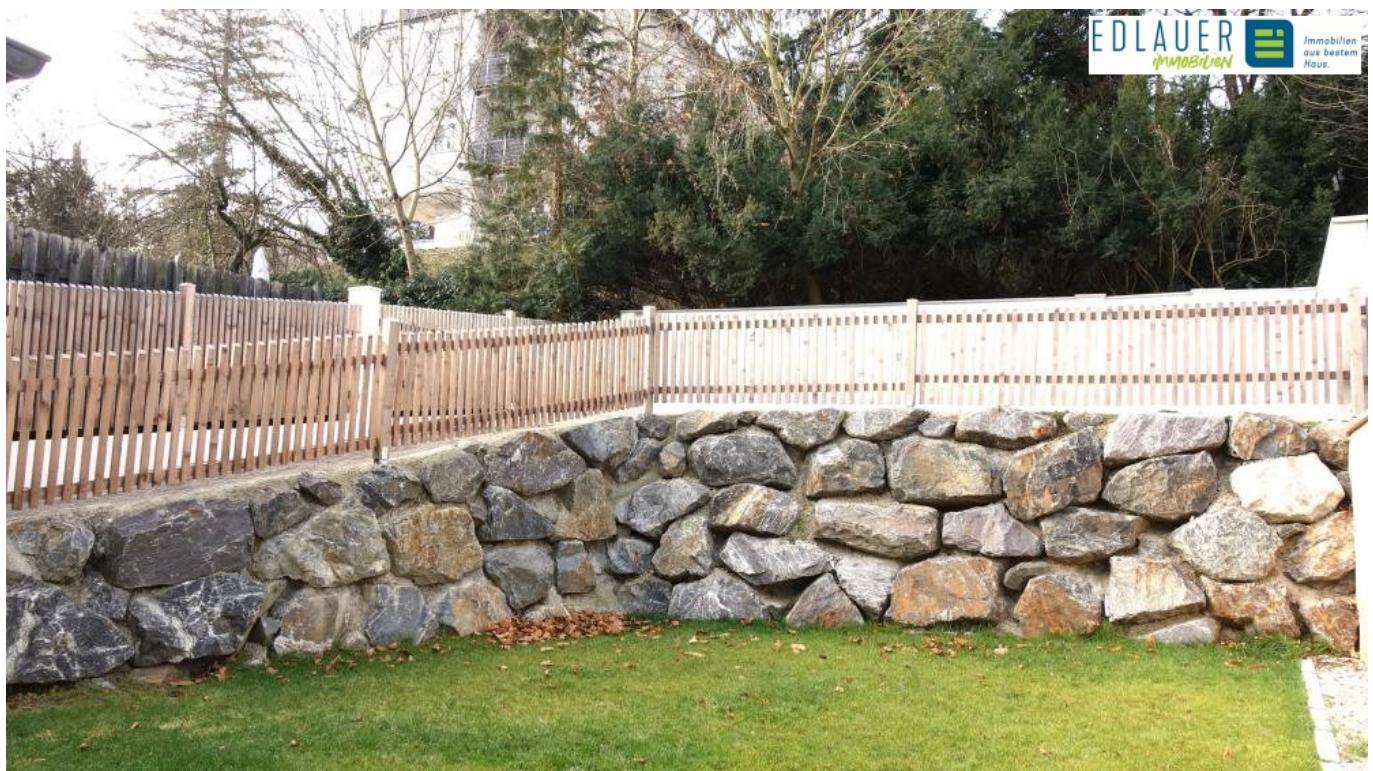
**Gregor LAMP**

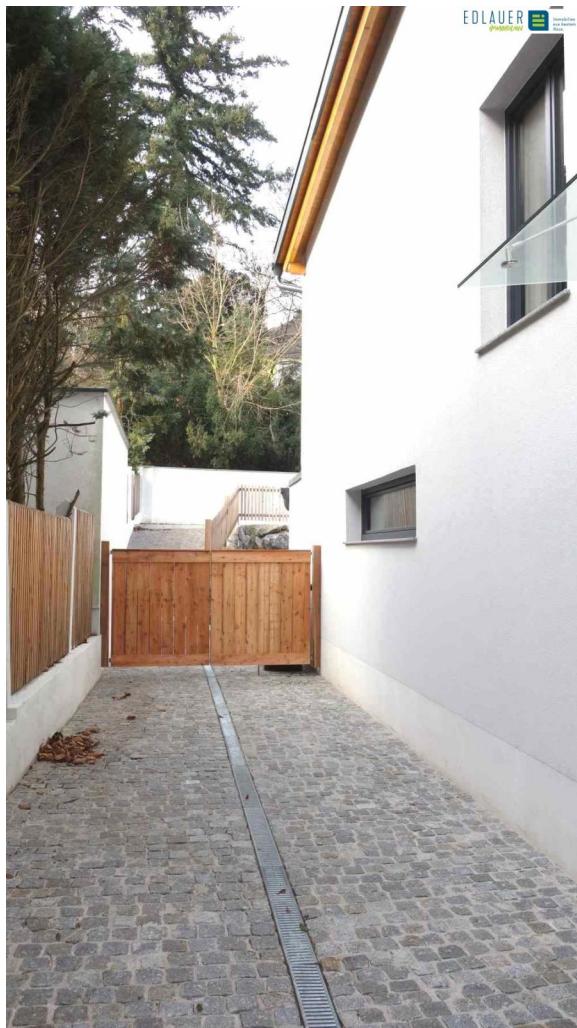
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854  
H +43/660/507 90 96  
F +43/2742/352438 - 3

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







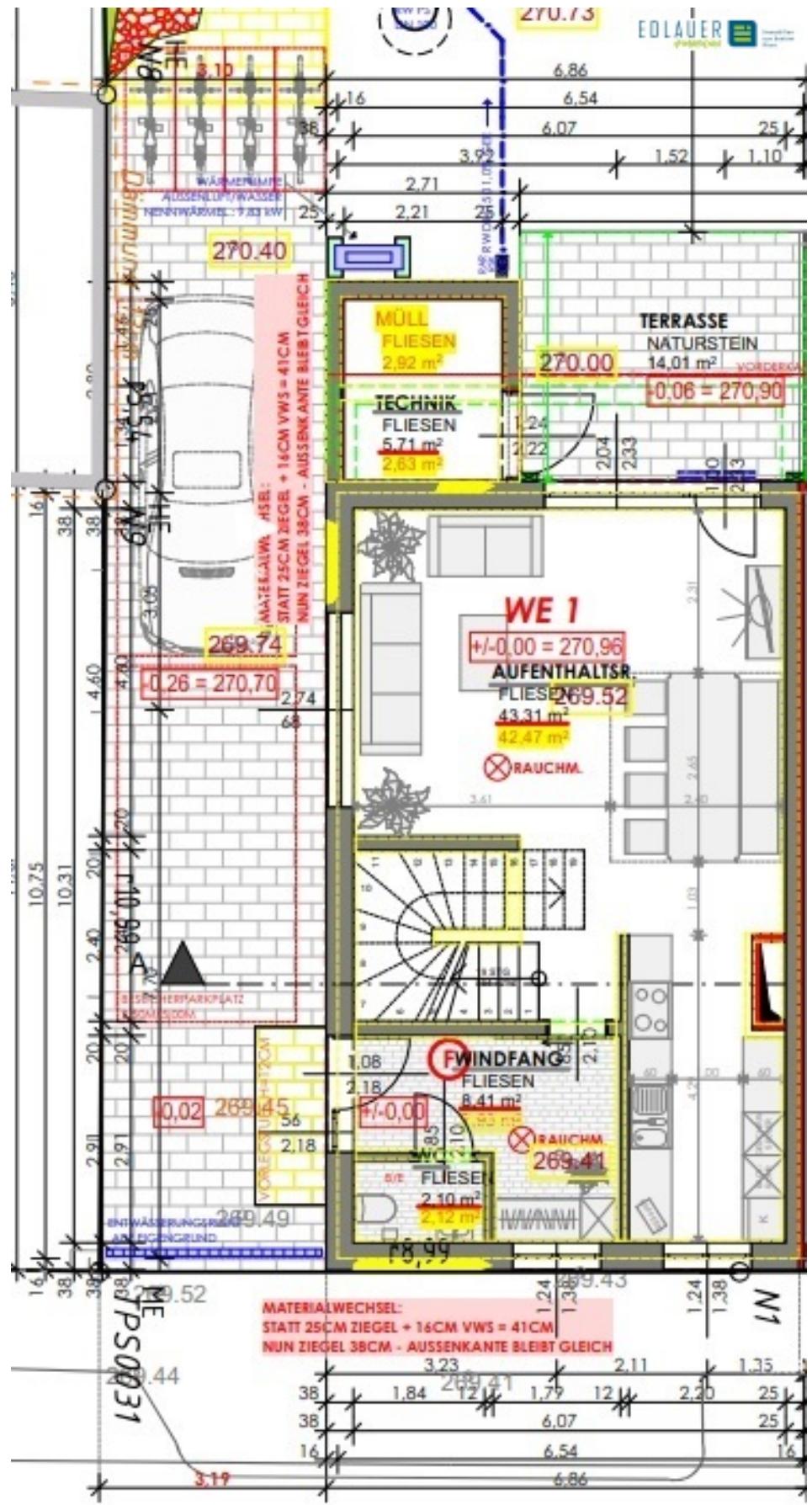
EDLAUER  
produktion  
aus Berlin  
GmbH

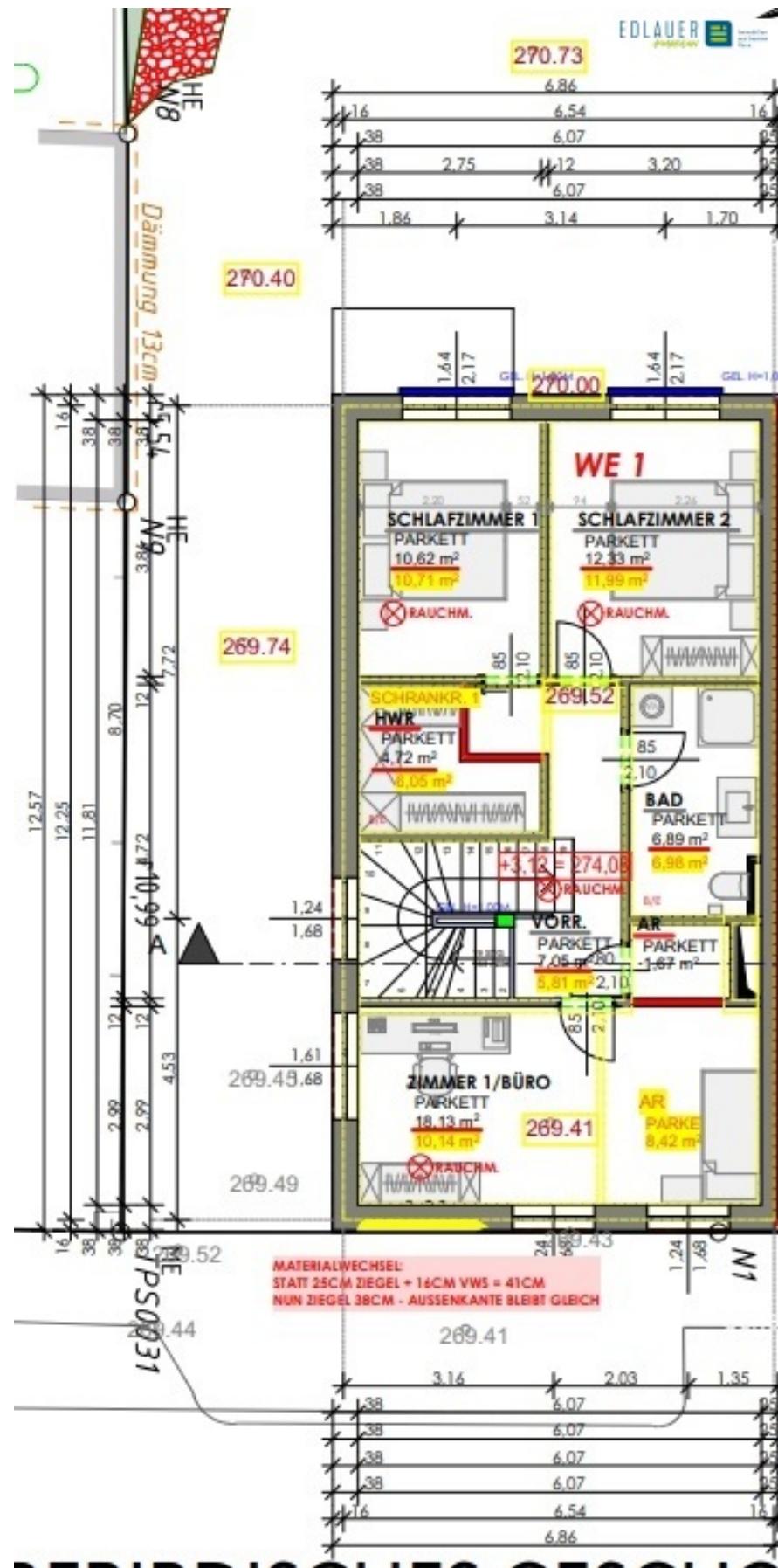














## Objektbeschreibung

**Moderne Doppelhaushälfte in TOP LAGE - ERSTBEZUG - PROVISIONSFREI!** Lage: Das moderne Wohnhaus befindet sich im Zentrum von St. Pölten in der Franz Binder Straße. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Liegenschaft sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder. Keine 10 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umkreis. Ausstattung: **Massivbauweise, Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion, ökologische Wärmedämmung, ruhige - sonnige Lage, Josko-Fenster, Prefa-Blechdach, alle Wohnräume verfügen über je 2 LAN- und KOAX-Dosen, PV-Vorbereitung, Terrasse, Eigengarten;** Wohnhaus: Das **Grundstück** ist annähernd rechteckig und weist laut Plan eine Fläche von **ca. 287 m<sup>2</sup>** auf. Das moderne zweistöckige Gebäude wurde **2025 errichtet** und besitzt laut Einreichplänen eine **Nutzfläche von ca. 115,23 m<sup>2</sup>** Das Doppelhaus wird im schlüsselfertigen Zustand übergeben. Erdgeschoß bestehend aus: Vorraum, Wohnküche, Abstellraum, WC und Stiegenaufgang; Dachgeschoß bestehend aus: Stiegenaufgang, Vorraum, 3 Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, Badezimmer und WC; Bitte beachten Sie, dass die Nutzfläche und Zimmeranzahl von den Einreichplänen übernommen wurden und das geringe Abweichungen zum derzeitigen Bestand gegeben sein können. Außenanlagen: Der sonnige Garten, welcher zur Gänze eingezäunt ist, bietet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Entfaltung des Käufers. Neben der Terrasse ist ein **Technikraum**, welcher dem Wohnhaus zugehörig ist, angelegt. Weiters befindet sich ein **Autoabstellplatz** direkt vor dem Eingang. Beheizung: Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich. Nebenkosten: An **Kaufnebenkosten ist mit ca. 7-8 % des Kaufpreises zu rechnen.** Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung und Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragsgebühr. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl A-B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 47,30 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,71. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **7872** 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.