

## **Attraktives Anlageobjekt mit 4 Wohnungen bzw. Domizil für Großfamilien**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1644\_3306**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 362,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 8,18
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

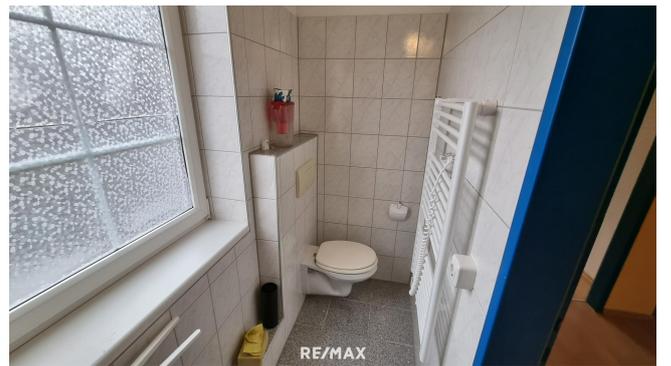


**Armin Kogler**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

H +43 2742 23100 11



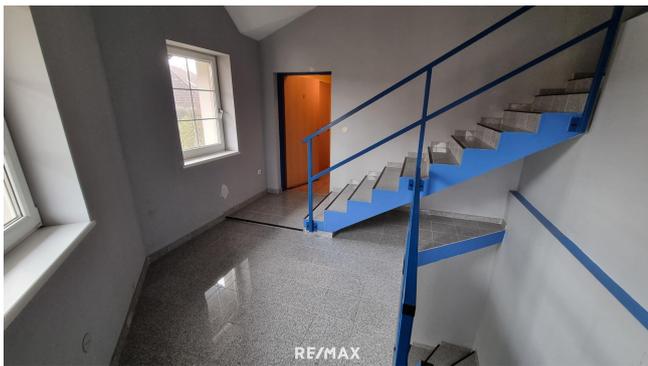


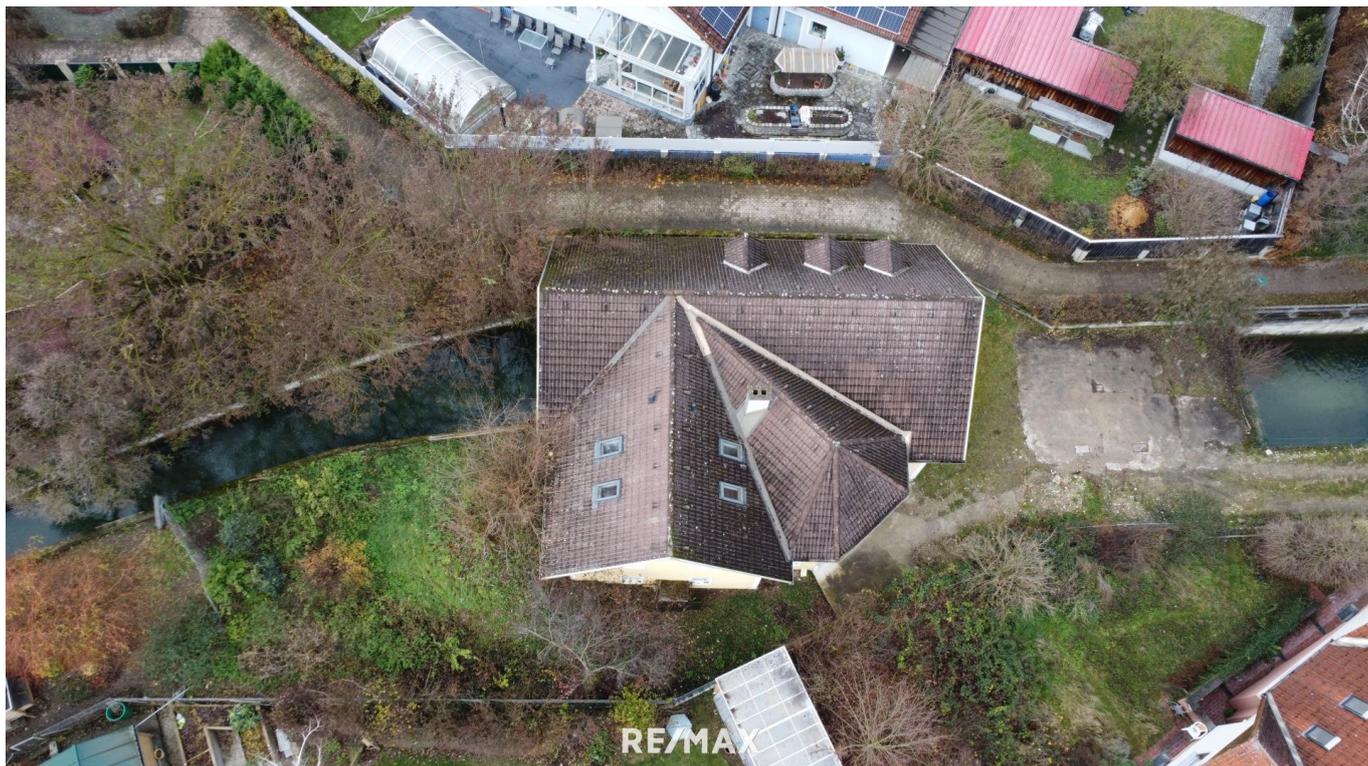












RE/MAX  
Kupovina, nije rubnik



RE/MAX  
Kupovina, nije rubnik



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Obergrafendorf steht dieses vielseitige Wohnungseigentumsobjekt zum Verkauf. Das Gebäude wurde in 4 separat vermietbare Wohneinheiten umgebaut, wodurch es sich hervorragend als Anlageobjekt oder als Wohnmöglichkeit für Großfamilien eignet. Das Grundstück umfasst ca. 629 m<sup>2</sup> und bietet genügend Möglichkeiten für Parkplätze oder andere Gestaltungsmöglichkeiten.

Sämtliche Wohnungen sind mit kleinen Küchenzeilen ausgestattet und werden mittels Elektropaneelen beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Elektroboiler. Das Gebäude bietet auf drei Etagen unterschiedliche Wohnungstypen, die sowohl für die Vermietung als auch zur Eigennutzung ideal geeignet sind. Bei Wohnung Top 2 besteht ein aufrechter Mietvertrag mit Laufzeit bis März 2028.

### **Die vier Wohneinheiten im Überblick:**

Wohnung 1 - ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Erdgeschoss:

- 1 Apartment mit Bad Dusche & WC

VERMIETET - Maisonette-Wohnung 2 - ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 1. Stock:

- Vorraum mit Küche
- 1 Zimmer mit Zugang zum Garten
- Bad mit Dusche & WC

Ebene 2:

- 2 Zimmer mit en Suite Bad (Dusche/WC)
- Vorraum

Wohnung 3 - ca. 26 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 2. Obergeschoss:

- 1 Apartment mit Bad Dusche & WC

Wohnung 4 - ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im 2. Obergeschoss:

- 1 Apartment mit Bad mit Dusche & WC

Anlageobjekt: Die 4 unabhängigen Wohneinheiten können separat vermietet werden und bieten dadurch optimale Einnahmemöglichkeiten.

Ideal für Großfamilien: Hier bietet sich die perfekte Gelegenheit, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen – jeder hat seine eigene Wohnung, während die Familie nah beisammen bleibt.

Dieses Objekt vereint Vielseitigkeit, Komfort und attraktive Nutzungspotenziale – eine hervorragende Gelegenheit in guter Lage von Obergrafendorf! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär362.9 k

mebedaWh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse G

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 8.18

Gesamt

energie

effizien

z:

Klasse G

Faktor

Gesamt

energie

effizien

z:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie  
FRÜHER!