



#0001006452

## STADTHAUS - VIER WOHNUNGEN - EIN HAUS - IN ST. PÖLTEN!

3100 Sankt Pölten



Purchase price: 750.000,00 €

Living Area: 263,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 8

### YOUR CUSTODIAN



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## DESCRIPTION

### ANLAGEOBJEKT MIT VIER WOHNUNGEN INMITTEN VON ST. PÖLTEN

Nähe Traisenpark, Bahnhof und Innenstadt, sehr gute Infrastruktur

Baujahr ca.1925, Wfl: ca. 263m<sup>2</sup>, Gfl. 785m<sup>2</sup>, ZH-Gas, Kachelofen, komplette Kernsanierung 2002/2003, teilunterkellert ca. 50m<sup>2</sup>, zwei Garagen, Terrasse, Balkon, ebener Garten, insgesamt sind vier Wohnungen im Haus, zwei vermietet, eine Wohnung steht leer, eine ist Eigenbedarf, beziehbar nach Absprache, Mietverträge und Elektrobefunde vorhanden uvm...

Energieausweis HWB 229 - F; fGEE 3,51 - F - gültig bis 10.09.2029

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

ANBOTSPREIS: € 750.000,- lastenfrei

Gemeindeabgaben, inkl. Müll, Kanal, Grundsteuer: ca. € ca. 113,- im Monat

RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG

0664/60 517 517 63

Unserer Objekte finden Sie unter: [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter  
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!



Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Year of construction	1922/1925
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 4 x Open

### AREAS

Living Area	263,00 sqm
Base Area	785,00 sqm
Cellar Area	50,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	11.09.2019
Valid until	10.09.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	229,00
HWB Class	 F
fGEE Value	3,51
fGEE Class	 F

### SEGMENTATION

Total Rooms	8
Floors	4
Bathrooms	4
Toilets	4
Balconies	1

### FEATURES





Area	Trade Area, Mixed Area, Suburban Area, Center	Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom
Special configuration	Chimney, Roller Shutter	Condition	Good condition
Age	Old Building	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Partial cellar
Sanitation	Bathtub, Show, Urinal, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	750.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	113,30 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	113,30 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	750.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1%
--------------------	----

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

- < 500m: Otto Glöckel-Volksschule
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Neuviehofen

#### Shopping

- < 500m: Bäckerei Hager
- < 500m: Traisencenter

#### Gastronomy

- < 500m: Gasthof Winkler





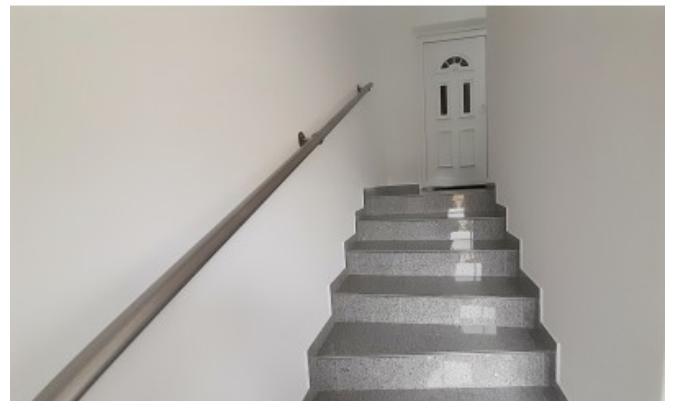
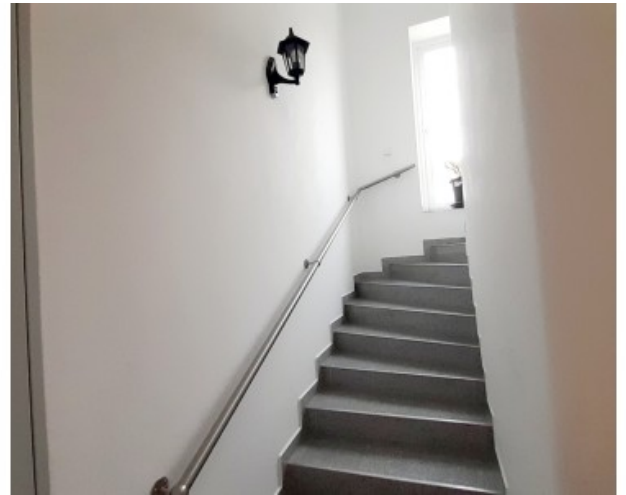
GALLERY



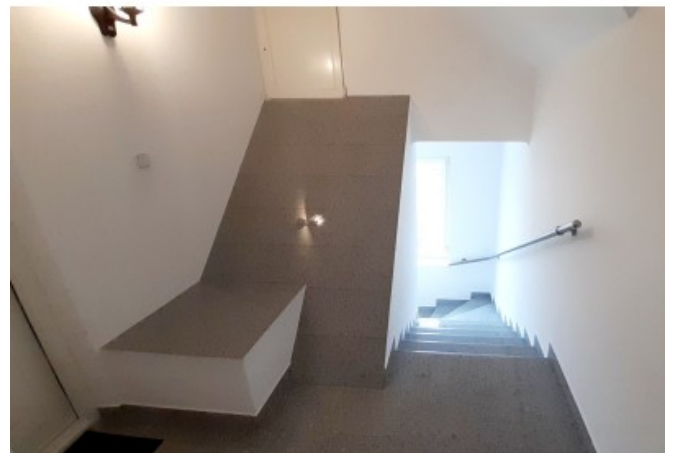














#### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem österreichischen Netzwerk
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Präsenz in deiner Umgebung
  - Partnerbanken
  - Maklerbörsen

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Mietobjekte
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

#### EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERFISCHT!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Bestatigungsgespräch!

KAREN & THOMAS PLESCHTSCHNIG 0664 80 317 37 63 0664 80 317 317 64  
kare@pleschtschnig.at thomas.pleschtschnig@ri.at raiffeisen-immobilien.at



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Bestandsplan\\_002](#)

[Bestandsplan\\_003](#)

[Bestandsplan\\_004](#)

[alter Einreichplan\\_002](#)

[alter Einreichplan\\_003](#)

[Luftbild](#)

[2. Luftbild](#)



FLÄWI

Wikipedia Viehofen

Wikipedia St. Pölten

