



#0001007321

## EIN/MEHRFAMILIENHAUS IN ST. GEORGEN AM STEINFELDE

3151 St. Georgen am Steinfeld



Kaufpreis: 450.000,00 €

Nutzfläche: 290,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

### EIN/MEHRFAMILIENHAUS IN ST. GEORGEN AM STEINFELDE!

#### Ruhige Siedlungslage - Nähe St. Pölten und Wilhelmsburg

Baujahr 1987, Sanierung und Aufbau Dachgeschoß 2010, Wfl. ca. 180m<sup>2</sup>, Wnfl. ca. 290m<sup>2</sup>, Gfl. 498m<sup>2</sup>, Elektroheizung, Holzofen, Fußbodenheizung am Gang und im Bad, vollunterkellert, Garage, Terrasse, Bauland/Wohngebiet, zweite Wohneinheit im OG möglich, Solaranlage für Warmwasser, Energieausweis HWB 79,9-C; fGEE 2,46-D - gültig bis 29.08.2033 uvm..

BARKAUFPREIS: € 444.600,- zzgl. WBF ca. € 5.400,-  
GESAMT: € 450.000,-

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

RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG  
0664/60 517 517 63

Unsere 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,



**Maklerservice & Bewertung**

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!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1987/2010
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	25.04.2018
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro, Fußbodenheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	290,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	498,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	110,38 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	30.08.2023
Gültig bis	29.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	79,90
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,46
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Terrassen	1

### MERKMALE

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Offener Kamin	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen, Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	450.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	74,80 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	74,80 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Einzigartig Creativshop

< 500m: MERKUR inside - GE.EB.

< 1km: Möbelix

< 1km: Center Süd

Bellaflora

#### Sonstiges

< 500m: BP Tankstelle

< 500m: BP Autowäsche

Raiffeisen Bank

#### Verkehrsanbindung

< 1km: Sportanlage Spratzern

#### Gaststätten

< 1km: Adler Modemärkte

< 1km: Adler Restaurant Im Center Sud

#### Bildung

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Harland

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Sankt Georgen am Steinfeld

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Spratzern

Expositur Harland der Neuen Mittelschule

Volksschule

#### Öffentliche Einrichtung

Sankt Pölten-Spratzern Schuhmeierstraße



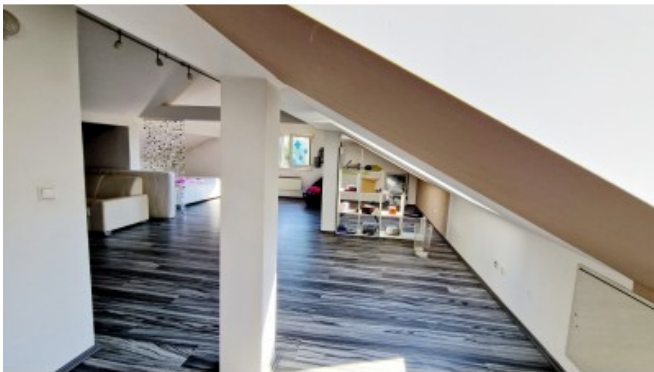
GALERIE















**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**IHRE EXPERTEN IN  
VIENNA, ÖSTERREICH**

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG**

☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86  
✉ karin.pleschtschnig@ra.at  
✉ thomas.pleschtschnig@ra.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir unterstützen Sie innerhalb der gesetzlichen Möglichkeiten
- Wir gewöhnen Sie problemlos in unseren internationalen Netzwerk
- Internet & Print
- Raiffeisen-Mission in deutscher Umgebung
- Zuerst-Kunden
- Videoarbeiten

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profile und gewinnen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL  
(VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG** ☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86  
✉ karin.pleschtschnig@ra.at ✉ thomas.pleschtschnig@ra.at raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan DG](#)

[Plan EG](#)

[Schnitt](#)

[Wikipedia](#)

