



#0001007836

## STADTHAUS IN ST. PÖLTEN

3100 Sankt Pölten



Kaufpreis: 390.000,00 €

Wohnfläche: 188,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
karin.plesiutchnig@riv.at  
+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

### MEHRFAMILIENHAUS INMITTEN VON ST. PÖLTEN - NÄHE INNENSTADT UND BAHNHOF DAS KÖNNTE IHR NEUES ZUHAUSE 2024 WERDEN

Altbau - Baujahr ca. 1897, größere Renovierungen ca. 1985 und 2016, Wfl. ca. 188m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 383m<sup>2</sup>, ebener Garten, Garage für zwei Autos, Autoabstellplätze vor der Garage vorhanden, Nebengebäude, zwei Wohneinheiten möglich,

Gas - Etagenheizung, teilweise Fußbodenheizung, Strom und Gas sind für jede Wohneinheit separat, teilunterkellert ca. 45m<sup>2</sup>, Dachboden ca. 115m<sup>2</sup>, Inventar und Bezug nach Absprache

LAGE: Nähe Interspar, Innenstadt und Bahnhof, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, uvm..

Energieausweis HWB 321 - G; fGEE 4,71 - G - gültig bis 11.12.2033

ANBOTSPREIS: € 390.000,-LASTENFREI

Grundsteuer, Müll, Seuchenabgabe, Kanal: ca. € 300,- im Quartal

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.



**Maklerservice & Bewertung**

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!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1897
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz, 2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	383,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	409,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	45,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.12.2023
Gültig bis	11.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	321,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,71
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	2
Toiletten	2
Wohneinheiten	2

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand, Stadtzentrum, Mischgebiet	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Zustand	Gut, Renovierungsbedürftig	Alterskategorie	Altbau
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Urinal / Pissoir	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer

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

Kaufpreis	390.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	99,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	99,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: P+R ÖBB-Sankt Pölten-Hauptbahnhof
- < 500m: Interspar EKZ City Super Center
- < 500m: Interspar EKZ Sankt Pölten
- < 500m: P+R Bahnhof Sankt Pölten Parkdeck

#### Einkauf

- < 500m: dm-drogeriemarkt
- < 500m: Hervis Sports St. Pölten, Daniel-Gran-Straße
- < 500m: Deichmann
- < 500m: Libro
- < 500m: Interspar EKZ City Super Center
- < 500m: Bahnhofsbuchhandlung
- < 500m: bständig
- < 500m: Hofer

#### Gesundheit

- < 500m: Center Apotheke
- < 500m: Center Apotheke Mag. Pharm. Elfriede Nakel
- < 500m: Dr.Med. Wolfgang Jäger
- < 500m: Niederösterreichische Gebietskrankenkasse

#### Bildung

- < 500m: Höhere Bundeslehranstalt für Wirtschaftliche Berufe
- < 500m: Daniel-Gran-Volksschule II
- < 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten
- < 500m: Private Schule für Sozialbetreuungsberufe der Caritas der Diözese Sankt Pölten



Öffentliche Einrichtung

< 500m: Sankt Pölten Bahnhofplatz

Kultur & Freizeit

< 500m: Sparkassenpark

Gaststätten

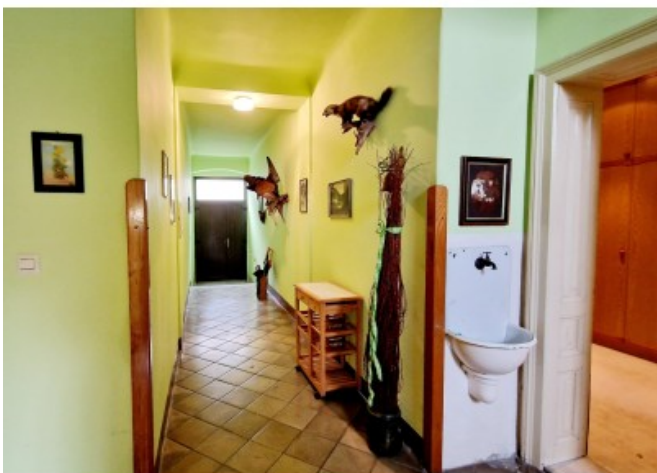
< 500m: Rosmarin

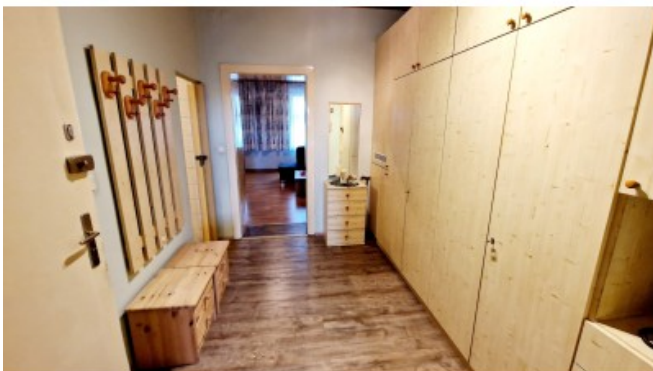
< 500m: McDonald's

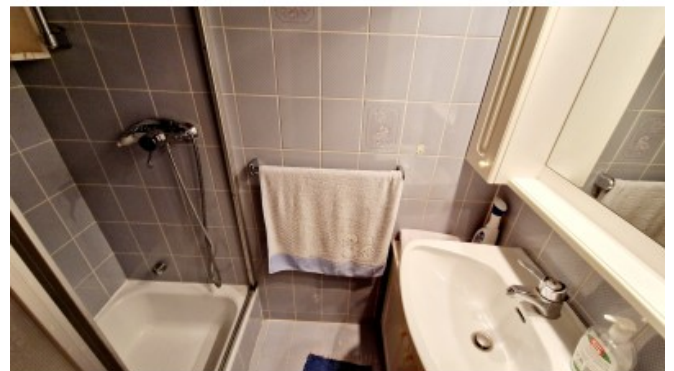
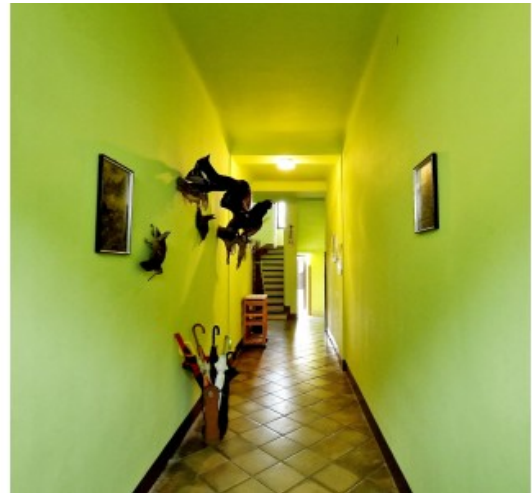




GALERIE









## Maklerservice & Bewertung



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?**

**UNSERE EXPERTEN IM WIRTSCHAFTSBEREICH**

**KARIN & THOMAS PLESATZSCHNIG**

0664 80 217 217 03 | 0664 80 217 217 66  
 E: karin.plesatzschnig@ri.at | thomas.plesatzschnig@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir übernehmen Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Internat. & Preis
  - Profession. Makler in direkter Umgebung
  - Netzwerke
  - Verkaufstexte

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

- Mietern
- Eigentümern
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Grundstücken
- Anlagen- und Gewerbeobjekten

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

**EINE VERMIETUNGSOFFERTUNG WIRD NIEMAL IM EFFIZIENZFALL VERKALF ODER VERMIETUNG VERBÜRGAET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverändertes Besichtigungstermin!

**KARIN & THOMAS PLESATZSCHNIG** | 0664 80 217 217 03 | 0664 80 217 217 66  
 E: karin.plesatzschnig@ri.at | thomas.plesatzschnig@ri.at | raiffeisen-immobilien.at



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan EG](#)

[Plan 1. OG](#)

[Kellerplan](#)

[Plan - Dachboden](#)

[Schnitt](#)

[Wikipedia](#)

