



#0001003487

DREIZIMMER - EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON IN ST. PÖLTEN SÜD!

3100 Sankt Pölten



Kaufpreis: 180.000,00 €
Wohnfläche: 80,00 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

DREIZIMMER - EIGENTUMSWOHNUNG IM SÜDEN VON ST. PÖLTEN - SEHR ZENTRAL GELEGEN - NÄHE JOSEFSTRASSE

Baujahr 1976, Wfl. ca. 80m², 3 Zimmer, Balkon ca.3m² ostseitig,
1. Stock, Lift vorhanden, Kellerabteil, moderne Küche mit Geräten, ZH-Fernwärme, kein
Autoabstellplatz, sofort beziehbar, sehr zentrale Lage, LUP Buslinie vor der Tür, neu ausgemalt,
Energieausweis fGEE: 1,14 - C - HWB 29,9 - B gültig bis 2027 uvm.

ANBOTSPREIS: € 180.000,- LASTENFREI

Betriebskosten, Instandhaltung, Heizkosten und Verwaltungskosten inkl. Mwst. : € 476,03

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

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG

0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: 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



Maklerservice & Bewertung

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	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1976
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	80,00 m ²
Kellerfläche	2,00 m ²
Balkonfläche	3,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.09.2017
Gültig bis	04.09.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	29,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,14
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Ost
------	-----



Maklerservice & Bewertung

Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand		
Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	180.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	226,15 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	106,73 € inkl. USt.
Heizkosten	143,15 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	476,03 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	727.151,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Doktor Bernhard Fellerer

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Die Naturfreunde

< 500m: Liu's Cooking

< 1km: Cafe Pub Tritsch & Tratsch

< 1km: Bäckerei Hager Josefstraße

Verkehrsanbindung

< 500m: Voith-Sportplatz

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Schwaighof

< 500m: Franz-Jonas-Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten

Einkauf

< 500m: Fressnapf St.Pölten

< 500m: dm-drogeriemarkt

< 500m: Hofer

< 1km: Salon Sissi Bachinger

Kultur & Freizeit

< 500m: Sparkasse Park



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN](#)

[Nebenkostübersicht](#)

[Grundriss](#)

[IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN_001](#)

[Wikipedia](#)

