

**Sonnige Eigentumswohnung mit niedrigen BK in sehr gut  
sanierter Wohnhausanlage in St. Pölten-Wagram mit  
Aussicht bis weit ins Voralpenland**



Bild1

**Objektnummer: O2100164209**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	163.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% % zzgl. 20% MwSt.

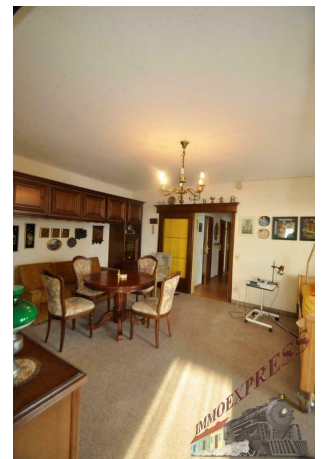
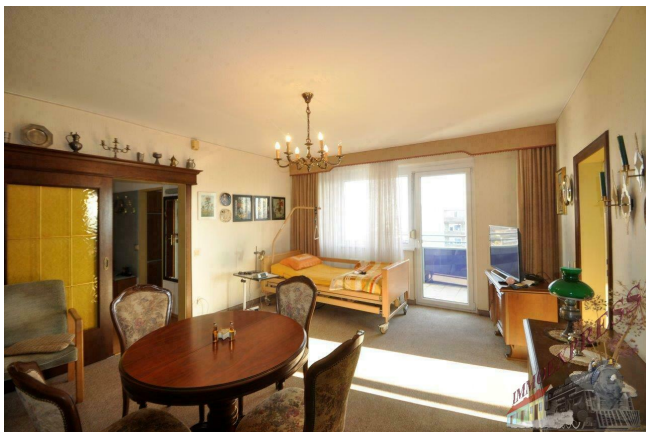
## Ihr Ansprechpartner



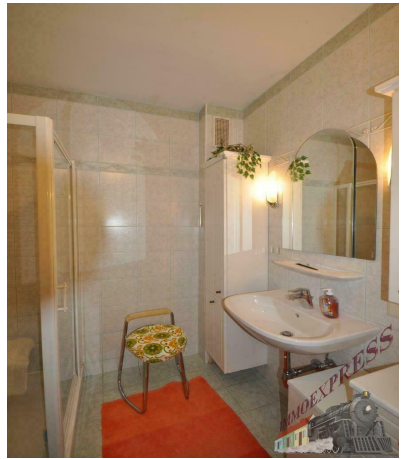
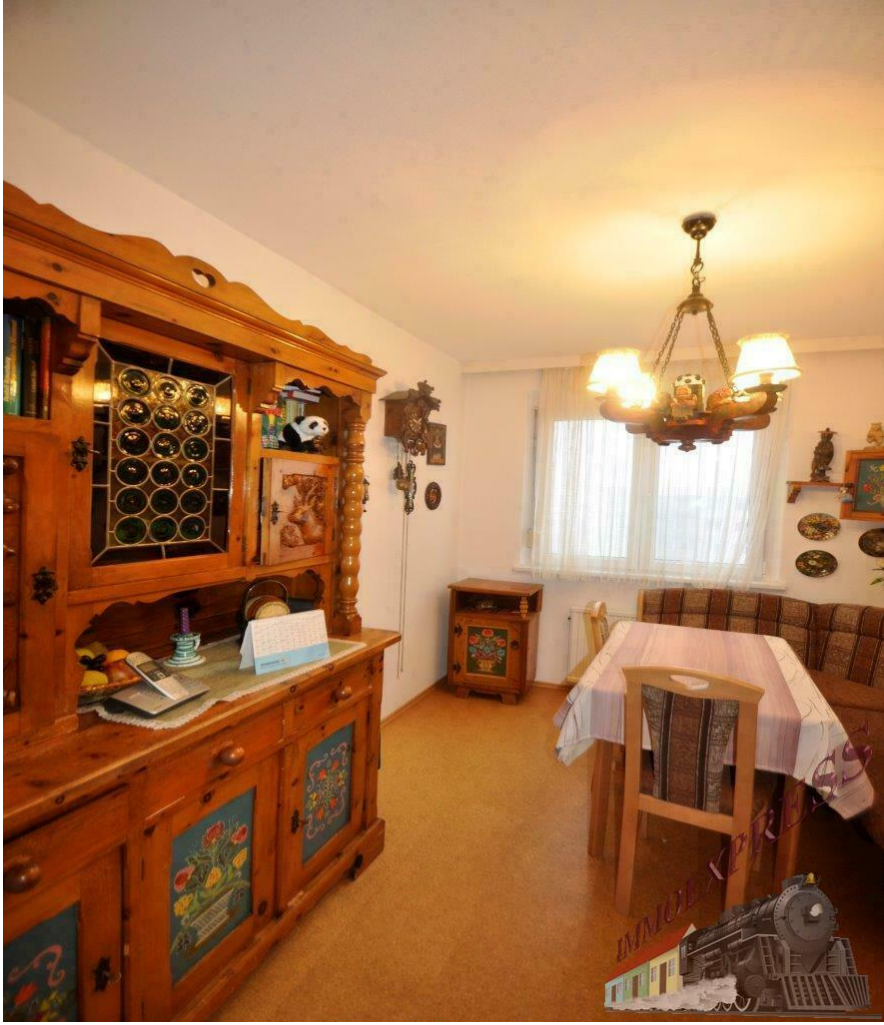
**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 77 72 220  
F +43 (1) 688 02 74









## Objektbeschreibung

**Sonnige Eigentumswohnung mit niedrigen BK in sehr gut sanierter Wohnhausanlage in St. Pölten-Wagram mit Aussicht bis weit ins Voralpenland**

**Die Wohnhausanlage wurde vor 7 Jahren top saniert.**

**Es wurde**

- \* die Fassade erneuert und wärmegeklämmt**
- \* das Dach erneuert**
- \* Fenster und Terrassentüren erneuert**
- \* Balkone erneuert und vergrößert**
- \* der Keller wärmegeklämmt**
- \* die Aufzugsanlage erneuert**
- \* Post-Abholboxen errichtet**
- \* Solarpaneele für die Warmwasseraufbereitung installiert**

**Neben der äußerst niedrigen Energiekennzahl von 29 (!) ist vor allem die großflächige Solaraufbereitungsanlage zu erwähnen, die für die Warmwassergewinnung(!) verwendet wird.**

**Das erstklassige Energiekonzept inklusive Solaraufbereitungsanlage sorgt für überaus niedrige Energie- und Erhaltungskosten.**

**Die monatliche Vorschreibung** inklusive Reparatur-Rücklage, HV-Honorar, Betriebskosten, Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Steuern und Abgaben beträgt derzeit **€ 314,45**

**Ein KFZ-Stellplatz kann auf Wunsch um € 10,04 angemietet werden!**

**Als weiteres Highlight** ist auch die wunderschöne Aussicht bis weit ins Alpenvorland zu erwähnen welche für ein gemütliches Ambiente bis in die Abendstunden sorgt.

**Die Wohnung befindet sich sehr zentral in St. Pölten Wagram.** Nahversorger, Schulen, Banken, Arzt und Apotheke, sowie Gastronomielokale sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Für weitere Fragen** zu dieser schönen Wohnung stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

**Infos zur Wohnung:**

**Wohnfläche:** 77 qm inkl. Loggia mit insgesamt 5,12 qm Wohnfläche  
**mon. Vorschreibung:** € 314,45  
**KFZ-Stellplatz kann auf Wunsch um angemietet werden:** € 10,04

**Raumprogramm:** Küche mit möblierter Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer,  
Kinderzimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum,  
Vorraum und Loggia

**Kaufpreis:** € 163.000,-

**Nebenkosten:** 3,5%, Grunderwerbssteuer,  
1,1% Eintragungsgebühr (entfällt bei Eigennutzung),  
Kosten für Ihren Notar

**Provision:** 3% zzgl. ges. USt.

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal  
+43 (0) 660 777 222 0  
Wiener Straße 148  
3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.