

# Jugendstilhaus - Sanierungsbedürftiges Juwel am Kaiserwald



Bild1

**Objektnummer: O2100164251**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<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






**Werter Kunde!**

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

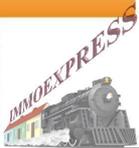
Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

- Profitieren auch Sie**
- \* von meiner Erfahrung
  - \* von meinem Kundenstamm
  - \* 250 Objekte bestens vermietet
  - \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

**Ing. Peter Hehal**  
 Wiener Straße 148  
 A-3100 St. Pölten  
 p.hehal@immo.express  
 0660 777 222 0







# Objektbeschreibung

## **Jugendstilhaus - Sanierungsbedürftiges Juwel am Kaiserwald**

Dennoch befindet sich die Innenausstattung in sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Heizungsanlage wurde jedoch vor kurzem erneuert. Im Keller wurde ein neuer Wärmetauscher errichtet, der das Städtische Fernwärmnetz vom Heizkreis im Hause trennt. Auch um neue Radiatoren mit besserem Wirkungsgrad installieren zu können.

**Das Grundstück befindet sich im Bauland-Kerngebiet. Es ist prinzipiell offene und gekoppelte Bebauungen zulässig.**

**Die Bauklasse beträgt, II,III. Es wären somit drei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß möglich. Es ist jedoch ein seitlicher und rückwertiger Bauwuch von der halben Gebäudehöhe einzuhalten, sofern die Länge des Gebäudes 15 Meter nicht überschreitet.**

**Die Bebauungsdichte des Grundstücks beträgt 50%,**

**Die Villa befindet sich in der Nähe des Kaiserwaldes zentrumsnah gelegen. Die City mit zahlreichen Geschäften und Gourmet-Lokalen, der Hauptbahnhof, aber auch öffentliche Gebäude wie das Rathaus sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar..**

**Darüber hinaus bietet die Landeshauptstadt St. Pölten, beste Wohnqualität mit zahlreichen Gourmet-Restaurants, Event-Locations aber auch das Naherholungsgebiet im Bereich der St. Pölten Seen. Beste Wohnqualität ist jedenfalls garantiert.**

**Für weitere Fragen zu diesem einzigartigen Jugendstiljuwel stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung.**

Ihr Peter Hehal

### **Allgemeine Infos:**

**Lage:** Top-Lage, zentrumsnah am Fuße des Kaiserwaldes  
im Nahbereich der City

**Heizung:** Neuer Fernwärmeanschluss, neue Heizung  
neuer Wärmetauscher im Keller, neue Radiatoren

**Größe:** 210 qm Wohnfläche  
zusätzlich 100 qm Wohnnutzfläche im Keller  
zusätzlich Dachgeschoßausbau möglich

**Keller:** Das Haus ist voll unterkellert

**Garten:** Schöner Garten auf 443 qm Grundstücksfläche  
**Garage:** am Grundstück befindet sich eine Fertiggarage  
**Zustand:** sanierungsbedürftig  
Derzeit 2 getrennte Wohneinheiten  
(über das Stiegenhaus getrennt begehbar)

**Sonne:** Beide Wohnzimmer in Südausrichtung

**Kaufpreis:** € 535.000,- lastenfrei

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

**Nebenkosten:** 3,5% GrESt, 1,1% Entr.Geb. sowie Kosten für Ihren Notar

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal  
+43 (0) 660 777 222 0  
Wiener Straße 148 a  
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.