

## Investment am Kremserberg - Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!



**Objektnummer: 73928**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	161,88 €
USt.:	16,19 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









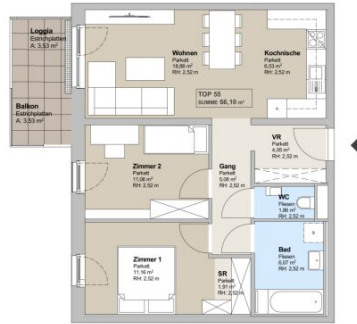
**KREMSER LANDSTRASSE 107**  
**3100 ST. PÖLTEN**  
**3. OBERGESCHOß**

**TOP 55**

**3 Zimmer - Wohnung**

Vorraum	4,05 m <sup>2</sup>
Gang	5,08 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,16 m <sup>2</sup>
Schrankraum	1,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,06 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,58 m <sup>2</sup>
Kochnische	6,03 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>66,10 m<sup>2</sup></b>

Loggia/Balkon	7,06 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1 Stück
Raumhöhe	2,52 m



**3. Obergeschoß**  
**M: 1: 100**



VR VORRAUM  
 AR ABSTELLRAUM  
 SR SCHRANKRAUM

**Kremsler Landstraße 107**  
**Projektentwicklung GmbH**  
 Rennbahnstraße 2  
 A-3100 St. Pölten  
 daskremslerberg@nid immo  
 Tel.Nr. 02742 / 53089-300

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Höhenangaben. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, naturgemäß erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsspezifikation.

EN PROJEKT DER



DATUM:

18.04.2021

Übersichtsplan 3 OG M: 1: 1000



# Objektbeschreibung

## Wohnen & investieren am Kremserberg!

In unmittelbarer Nähe zu einem Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark bietet "Das.Kremserberg" eine ideale Verbindung von urbanem Leben und Naturerlebnis.

Diese Vorsorgewohnungen sind speziell konzipiert für Investoren, die auf eine gute Rendite abzielen. Mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung bieten sie beste Voraussetzungen für eine rentable Vermietung. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit, während Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft.

## Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!

Ein besonderes Highlight für potenzielle Mieter ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einer Fläche von 9x4 m, ideal für entspannende Momente an warmen Tagen. Die Dachterrasse mit exklusiver Outdoorküche bietet einen atemberaubenden Blick über St. Pölten bis hin zum Alpenvorland und dem Ötscher.

Dieses Wohnkonzept vereint Luxus, Komfort und die Nähe zur Natur auf einzigartige Weise und bietet Investoren eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage.

## Das Projekt

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m<sup>2</sup>
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
  - HWB: ab 22,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse: B
  - fGEE: 0,74 Klasse: A

## Ausstattung

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung



- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 264.000,- bis EUR 302.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 17.500,- netto zzgl. 20% USt. in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**  
**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.000m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap