

**Attraktive, sonnendurchflutete Eigentumswohnung in  
einer ruhigen und gut gelegenen Gegend im Süden**



Küche

**Objektnummer: 202/07446**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spratzerner Kirchenweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Markus BRANDSTETTER**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T 02742/352438 79

H 0664/43 99 923

F 02742/352438 - 3















## Objektbeschreibung

**Attraktive, sonnendurchflutete Eigentumswohnung in einer ruhigen und gut gelegenen Gegend im Süden von St. Pölten.** Diese Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus, das um das Jahr 1989 am südlichen Ende des Spratzerner Kirchenwegs erbaut wurde.

**Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, drei Schlafzimmer (eines davon mit begehbarem Kleiderschrank), ein Badezimmer, zwei Abstellräume (einer im Freien) sowie insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup> Freiflächen, die sich auf zwei Dachterrassen auf gleicher Ebene verteilen.

**Beschreibung:** Die Wohnnutzfläche beträgt etwa 109 m<sup>2</sup>, und die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes, also im 5. Stock. Ein Aufzug fährt vom Keller bis zum 4. Stock des Hauses. Alle Räume sind zentral zugänglich. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand und wurde kontinuierlich instand gehalten und renoviert. Die Terrassen bieten einen herrlichen Ausblick nach Osten, Süden und Westen, sodass Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Ein überdachter Parkplatz für ein Auto und ein Kellerabteil sind im Preis inbegriffen.

**Heizung/Warmwasserversorgung:** Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die monatliche Pauschale beträgt netto ca. EUR 93,00 für die Heizung und ca. EUR 50,00 für das Warmwasser.

**Betriebskosten:** Die aktuellen monatlichen Betriebskosten inklusive Reparaturfonds, Verwaltungshonorar und Umsatzsteuer belaufen sich auf EUR 570,30. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

**Wohnbauförderungsdarlehen:** Für diese Wohnung besteht ein Wohnbauförderungsdarlehen mit einem Restbetrag von EUR 13.828,27 (Stand Oktober 2022). Die monatliche Annuität beträgt EUR 420,00. Das Wohnbauförderungsdarlehen kann übernommen werden und ist Teil des Kaufpreises.

**Vermietung:** Die Wohnung steht nach Abschluss des Kaufvertrags sofort zur Verfügung.

**Dachsanierung:** Es wurde bereits ein positiver und rechtskräftiger Beschluss zur Sanierung des Dachs gefasst, und die Beauftragung einer Firma zur Durchführung einer Ausschreibung liegt vor.

**Kaufpreis:** Der angegebene Kaufpreis von EUR 320.000,00 stellt den geldlastenfreien Kaufpreis dar. Im Kaufpreis enthalten ist die o.a. Wohnbauförderung.

**Nebenkosten:** Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

**Besichtigung:** Eine Besichtigung der Wohnung ist kurzfristig nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Energiekennzahl:** Für die Liegenschaft ist im Energieausweis die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 70,0 kWh/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

**Instandhaltungsrücklage:** Die Instandhaltungsrücklage für das Objekt weist per Dezember 2023 ein Guthaben von rund EUR 42.000,00 auf. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

**Objektnummer:** 7446 Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.