

## **ANLEGERHIT - vermietete Eigentumswohnung mit maximaler Rendite inklusive Tiefgaragenparkplatz**



DSCF0022

**Objektnummer: O2100162680**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	341.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

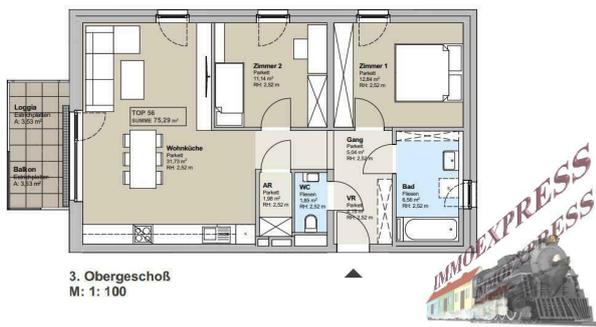
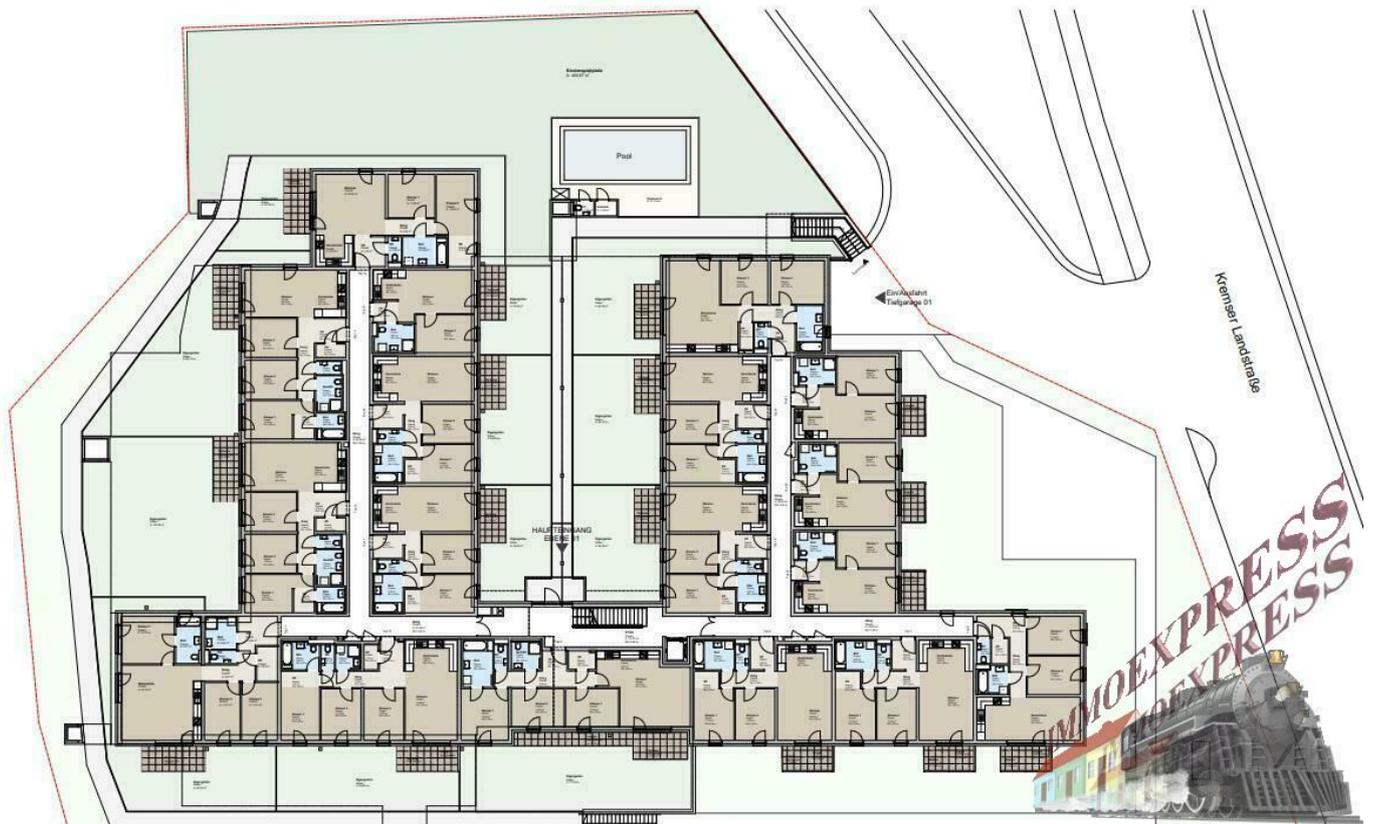
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

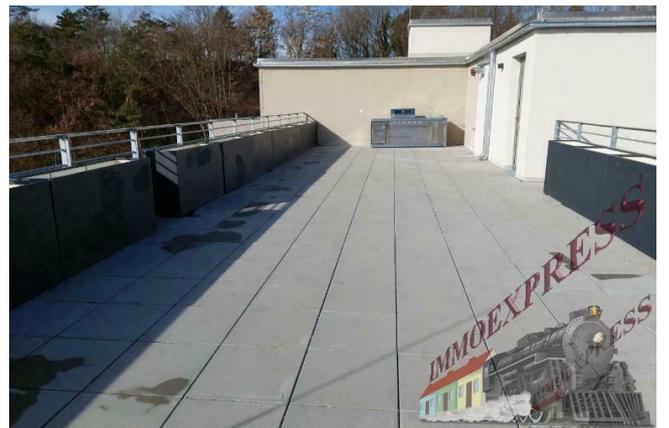


**Erich Praher**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4



3. Obergeschoß  
M: 1: 100









## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine vermietete luxuriöse Eigentumswohnung mit Gemeinschaftspool und Dachterrasse für die Hausgemeinschaft mit Outdoorküche!  
Auch gehört die moderne hochwertige Einbauküche zum Bestand der sonnigen westseitig gelegenen Immobilie.  
Diese beeindruckende Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen mit exklusiven Annehmlichkeiten und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

### Highlights der Wohnung:

- **Nutzfläche:** 75,3 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 7,1 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** zurzeit vermietet, ideal für Anleger
- **Rendite:** sehr gute Rendite durch bestehende Mietverhältnisse
- **inklusive:** Tiefgaragenparkplatz und Kellerabteil

Aufgrund der geographischen Lage ist die Wohnung sowohl für Mieter als auch für Eigentümer attraktiv. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Freizeitangeboten machen diese Immobilie besonders interessant.

**Kaufpreis: € 341.500,-**

**Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

Sie haben die einmalige Gelegenheit, in eine renditestarke Immobilie zu investieren!

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1-2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

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.