

**Wunderschön saniertes Wohnhaus mit Dachterrasse  
bestehend aus 2 Wohneinheiten in St. Pölten-Spratzern**



Bild3

**Objektnummer: O2100163902**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 Spratzern
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

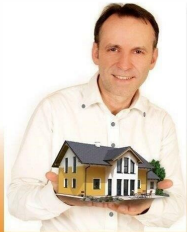
1100 Wien

H +43 660 77 77

F +43 (1) 688 00

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

zur



**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

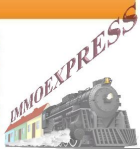
**Ing. Peter Hehal**

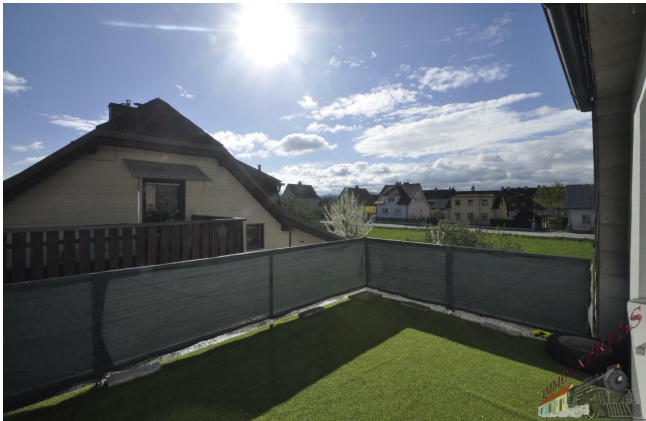
**Wiener Straße 148**

**A-3100 St. Pölten**

**p.hehal@immo.express**

**0660 777 222 0**









## Objektbeschreibung

### **Wunderschön saniertes Wohnhaus mit Dachterrasse bestehend aus zwei Wohneinheiten in St. Pölten-Spratzern**

**Dieses wunderschön sanierte Haus** besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten und eignet sich neben der Eigennutzung auch perfekt zur Vermietung als Anlage- oder Vorsorgeobjekt. **Auch die Kurzzeitvermietung etwa über Airbnb ist rechtlich möglich!**

**Das Haus und der Garten sind perfekt gepflegt.** Die hochwertige Möblierung kann auf Wunsch kostenfrei erworben werden.

**Das Haus gliedert sich in 2 Wohneinheiten** mit einer Größe von **55 und 84 Quadratmetern**. Zusätzlich ist noch ein ca. 50 m<sup>2</sup> großer Keller vorhanden. Neben der Gartenterrasse ist als besonderes Highlight noch die ca. 15 Quadratmeter große Dachterrasse zu erwähnen.

**Im gepflegten Garten** befindet sich eine Werkstätte, die auch als Garage verwendet werden kann.

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

Ihr Peter Hehal

#### **Infos zum Haus:**

Haus in Massivbauweise bestehend aus 2 Wohneinheiten:

#### **Whg. 1**

**Wohnfläche:** 55 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> Dachterrasse

**Raumprogramm:** Vorraum, möblierte Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Dachterrasse

#### **Whg. 2**

**Wohnfläche:** 70 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> Gartenterrasse

**Raumprogramm:** großes Wohn- und Esszimmer mit möblierter Einbauküche, 2 Schlafzimmer,

Abstellraum, Badezimmer, Gartenterrasse

**Extras:** ca. 35 m<sup>2</sup> Keller

Dachterrasse

Werkstätte oder Garage

**Grundstück:**

**Fläche:** 454 m<sup>2</sup>

**Widmung:** Bauland Wohngebiet 2 WE

**Bebauungsdichte:** 40%

**Bebauung:** offene Bebauung

**Kaufpreis:** 340.000,-

**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Eintragungsgebühr  
sowie Kosten für Ihren Notar

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

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal

0660 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.