3100 St. Pölten | Haus | Objektnummer: 54082

XXL-Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal nähe Traisenpark





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

XXL-Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal nähe Traisenpark





Lage

Traisenpark
Viehofen

Dieses gepflegte und sehr großzügige **Mehrfamilienhaus** mit 6 Zimmer bzw. **352,98m²** Nutzfläche bietet ihnen die Möglichkeit, z.b. Familie und Beruf unter einem Dach zu bringen.

Durch die Nähe zum beliebten **Traisenpark** und der großen Geschäftsauslage hat hier ihre Firma eine tolle **Werbepräsenz**.

*Der erste und zweite Stock ist in einem sehr **gepflegten Zustand** und Annehmlichkeiten wie Klimaanlage, Überwachungskamera, Terrasse uvm. erleichtern ihnen das Leben.*

Von idyllischen (ca. 600m² Garten) schauen Sie direkt rauf zu Schloss Viehofen.

Aufteilung:

Keller ca. 78,18m²

- Werkstatt

- Technikraum

- Lager

- Lager

Erdgeschoss inkl. Garagen ca. 140,48m²

- Geschäftsfläche
- 2 Lager
- Büro
- Doppelgarage
- Einzelgarage
- WC
- Vorraum
- Garten

1. Stock ca. 89,96m² + ca. 17m² Terrasse

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Terrasse

Dachgeschoss ca. 44,36m²

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Bad

Ausstattung:

Parkettboden, Fliesen, neue Brennwerttherme (Gas), Telefon/Kabel-TV/Internet-Anschlüsse, Mehrscheiben-Isolierglas, Videokameras, Doppelgarage + Einzelgarage, 2 Gästeparkplätze, Klimaanlage, Werkstatt, uvm.

Mietdauer:

10 Jahre

Miete:

EUR 2.100,00

Kaution:

EUR 6.000,00

Kündigungsverzicht:

2 Jahre

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 352,98 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 890 m²	Mietdauer:	10 Jahre
Gartenfläche:	ca. 600 m²	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	6	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Zustand:	gepflegt
WCs:	3	Ausrichtung:	Südostwesten
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Garagen:	3		
Stellplätze:	5		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Fernblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Sicherheitskamera, Wasch- / Trockenraum, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.100,00 €
Miete:	2.100,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.100,00 €

Kaution:	6.000,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





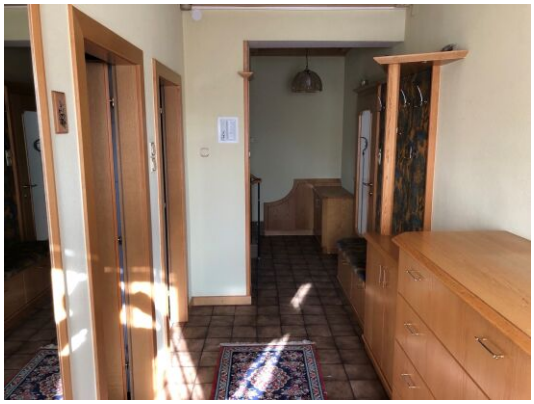


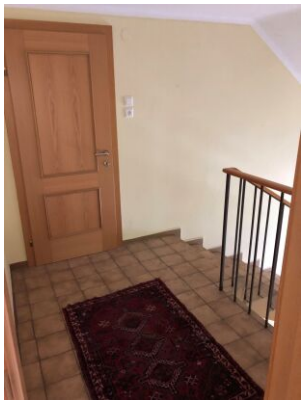






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

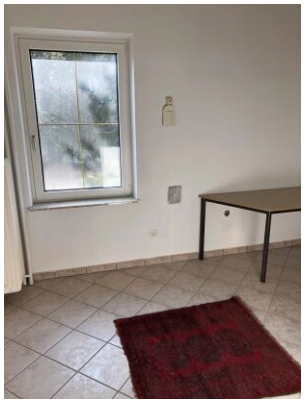












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



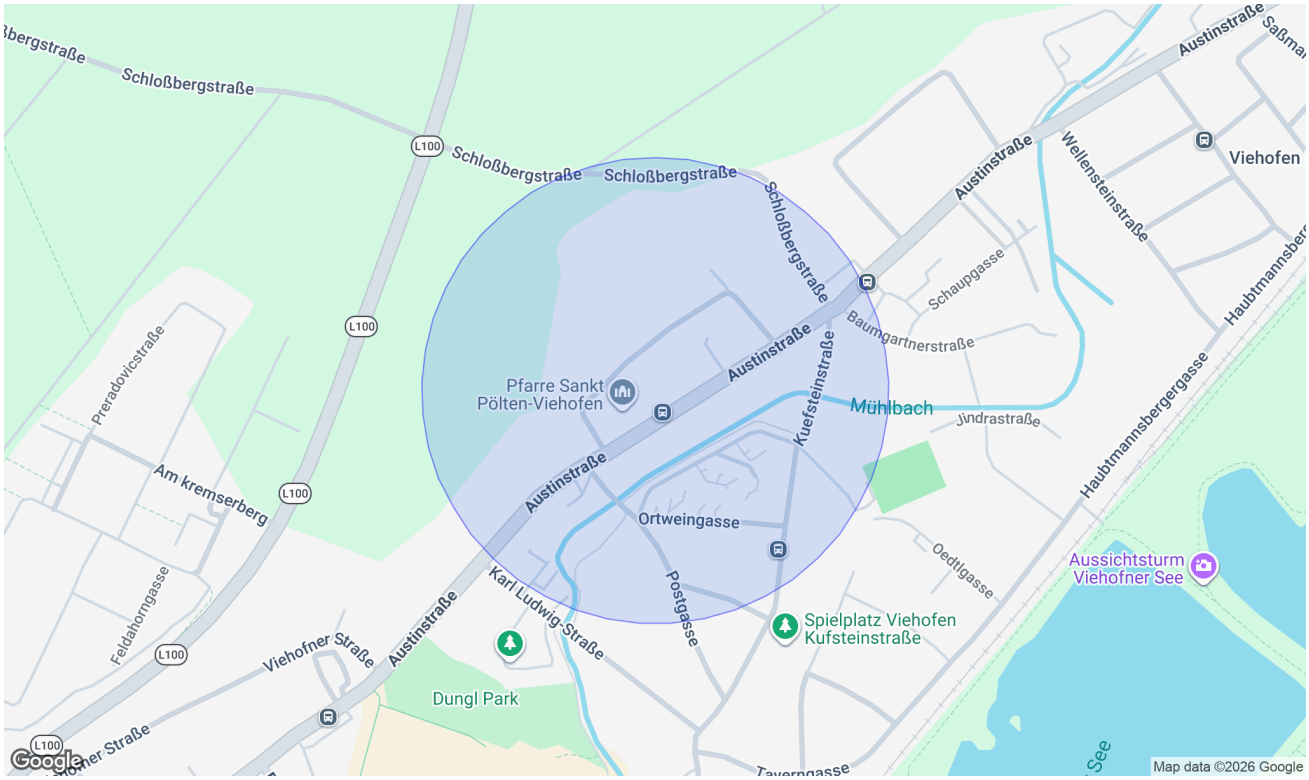




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

3100 St. Pölten



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.000 m

Kinder & Schulen

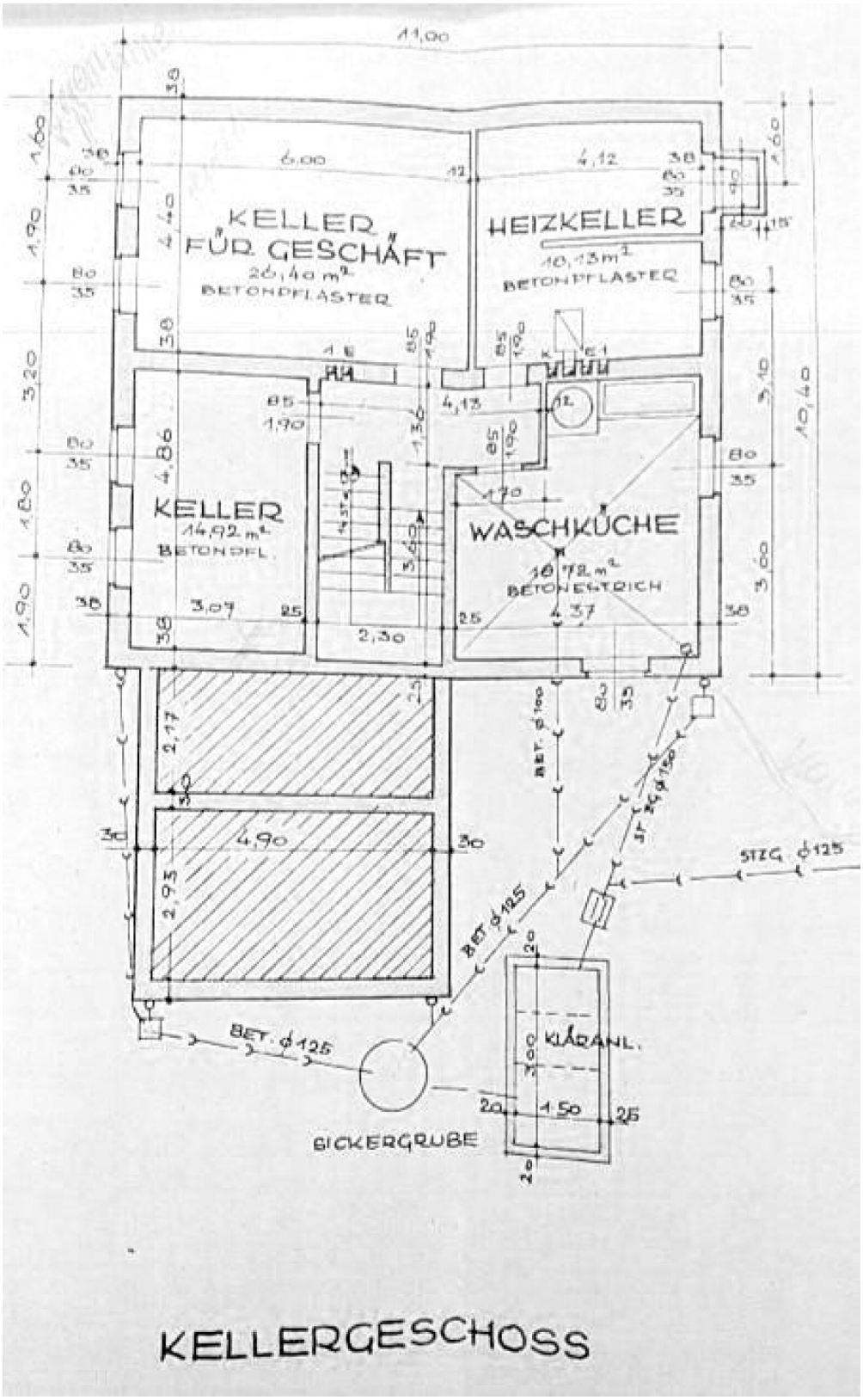
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

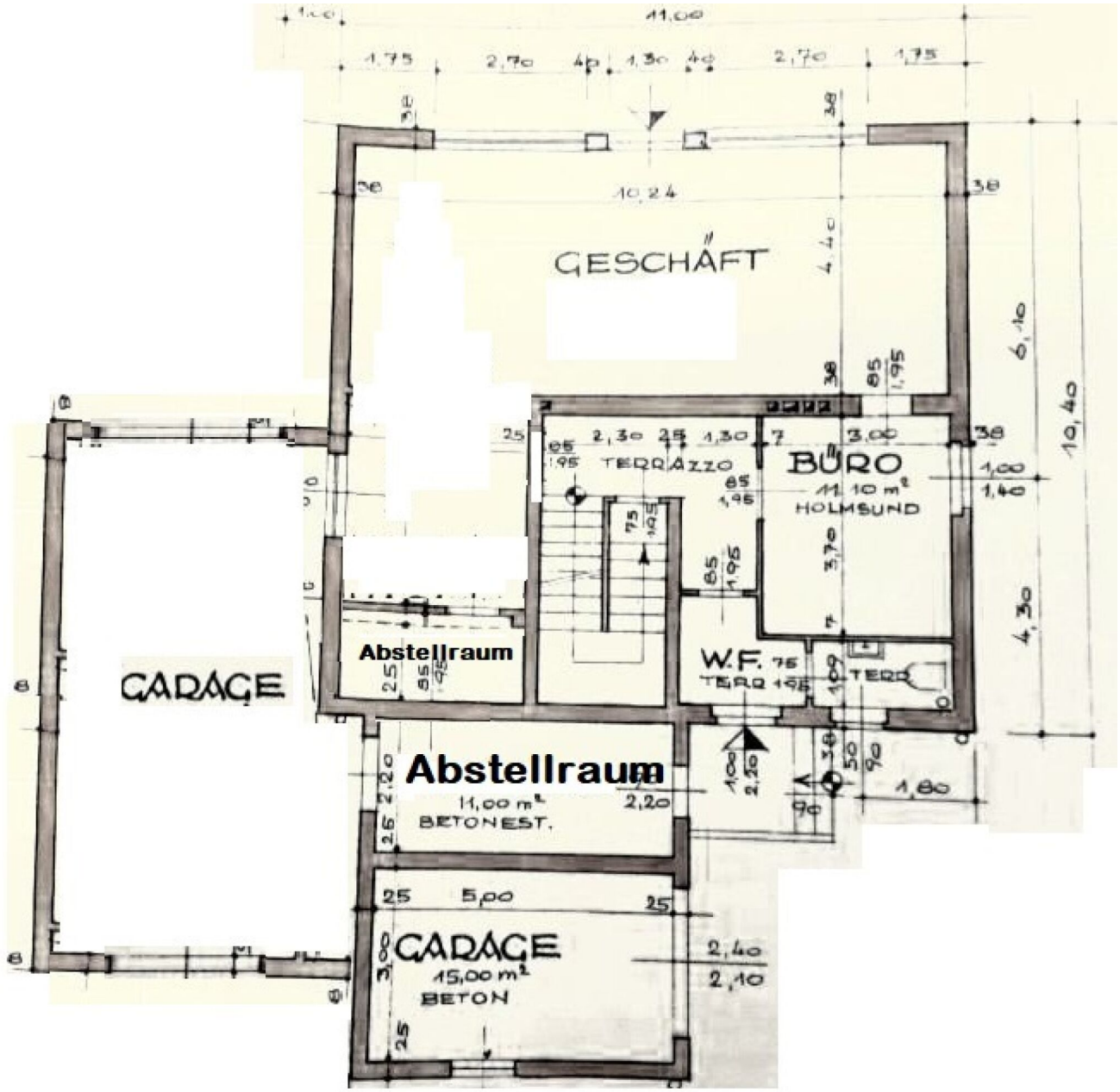
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

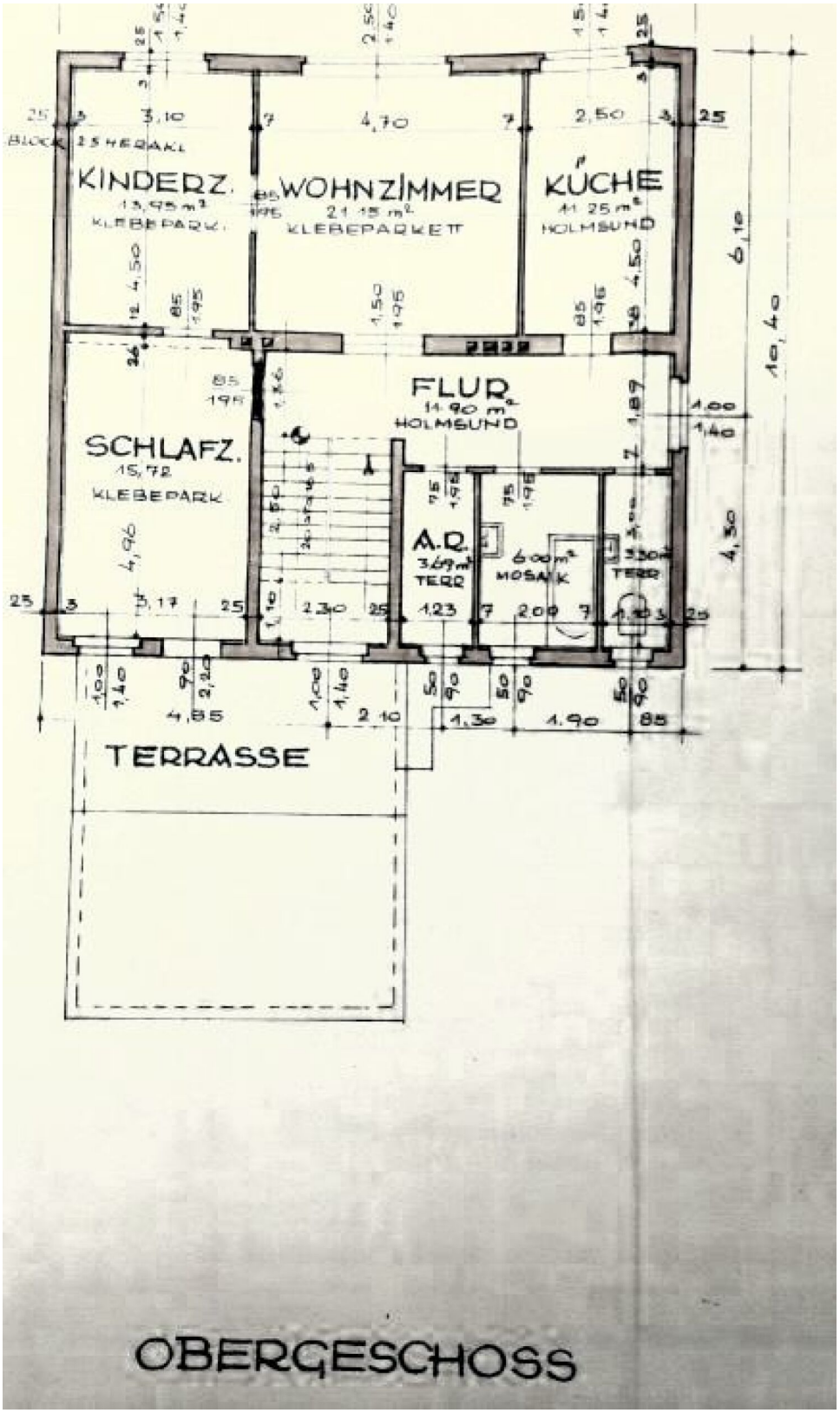
Pläne

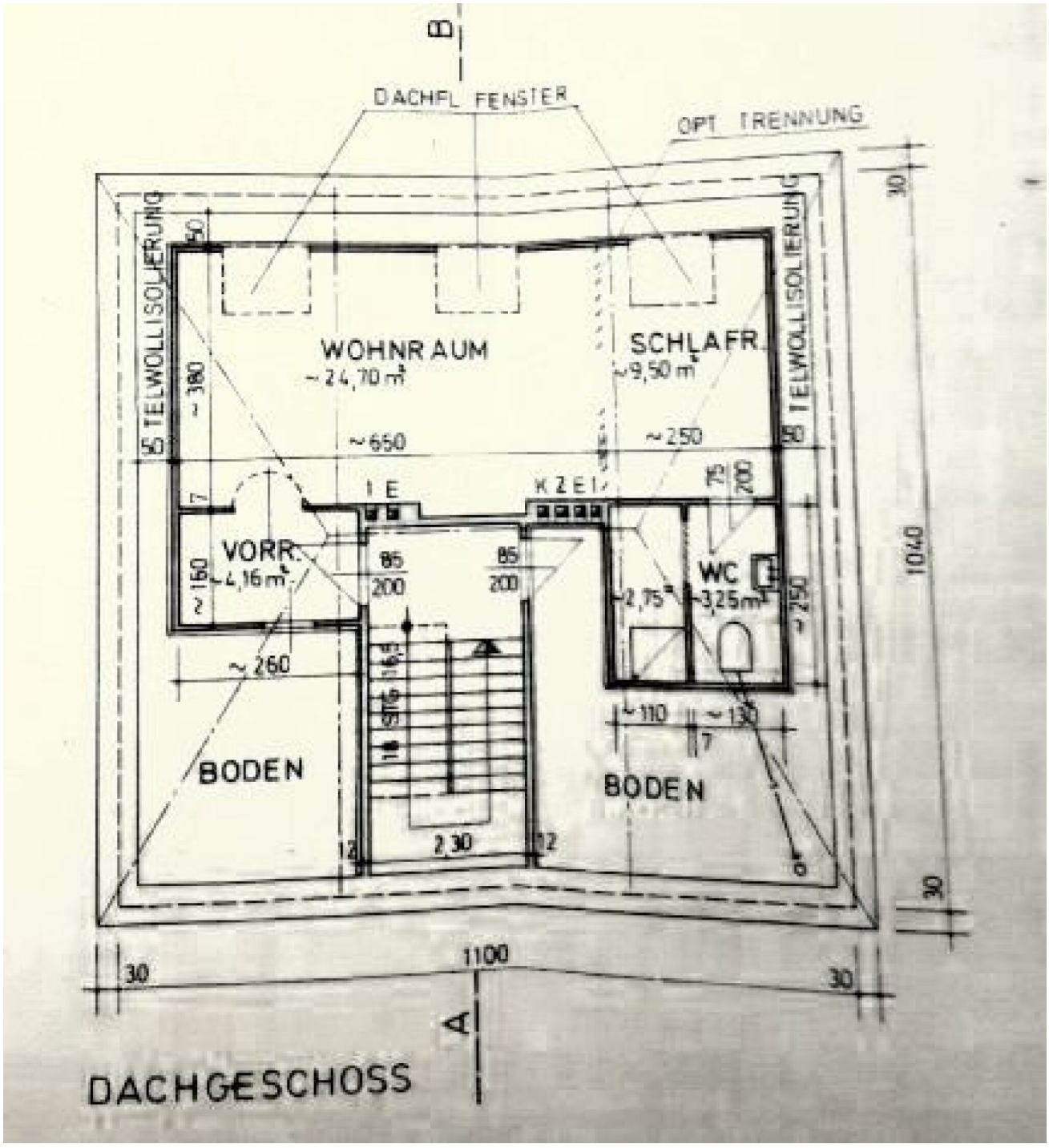


KELLER FÜR GESCHÄFT
26,40 m²
BETONPFLASTER
HEIZKELLER
18,13 m²
BETONPFLASTER
KELLER
14,92 m²
BETONPFL.
WASCHKÜCHE
18,72 m²
BETONESTRICH
KLÄRANL.
SICKERGRUBE
STZG. ⌀125
BET. ⌀125
KELLERGESCHOSS



Erdgeschoss


KINDERZ.
13,95 m²
KLEBEPARK.
WOHNZIMMER
21,15 m²
KLEBEPARKETT
KÜCHE
11,25 m²
HOLMSUND
FLUR
14,90 m²
HOLMSUND
SCHLAFZ.
15,72
KLEBEPARK
A.Q.
3,69 m²
TERR
6,00 m²
MOSAIK
3,30 m²
TERR
TERRASSE
OBERGESCHOSS



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter–Tochter–Power–Team

Alexandra Wallner	+43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc.	+43 676 88 400 1917
E-Mail	info@awfs.at