

**Großzügige Wohnung mit 510m<sup>2</sup> Garten, Balkonen und Carport nahe St. Pölten - Westbahnanbindung**



**Objektnummer: 452504571**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3385 Prinzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	357,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	259.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

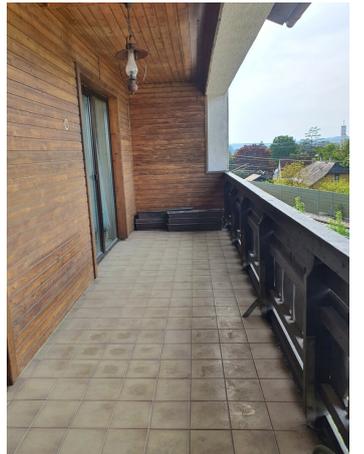


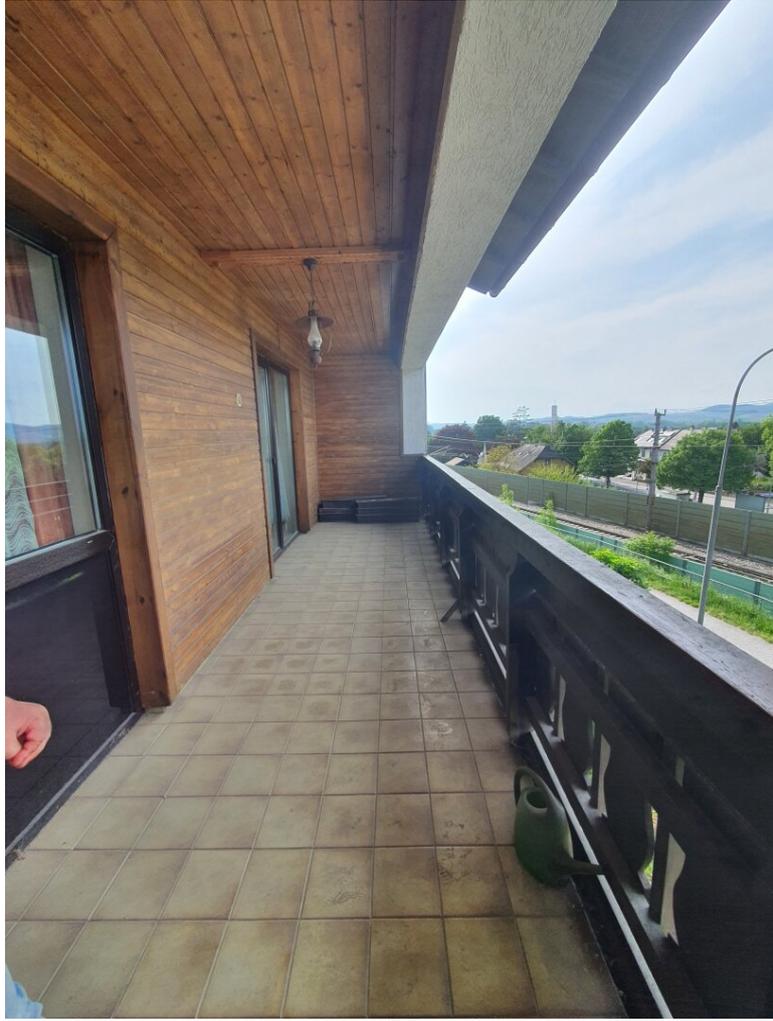


















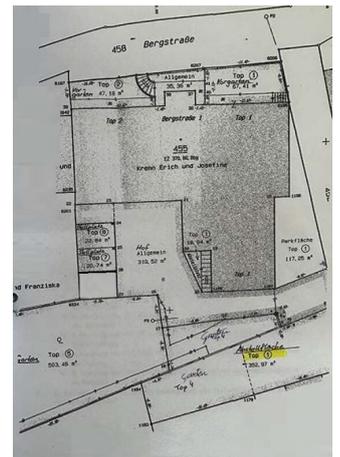
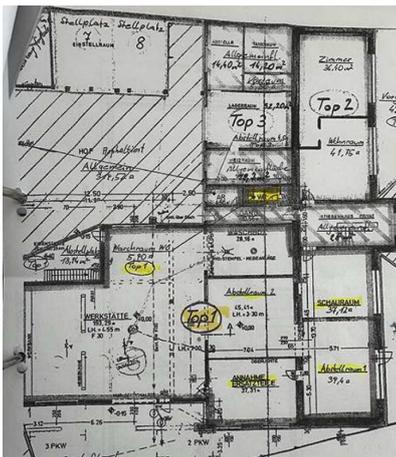
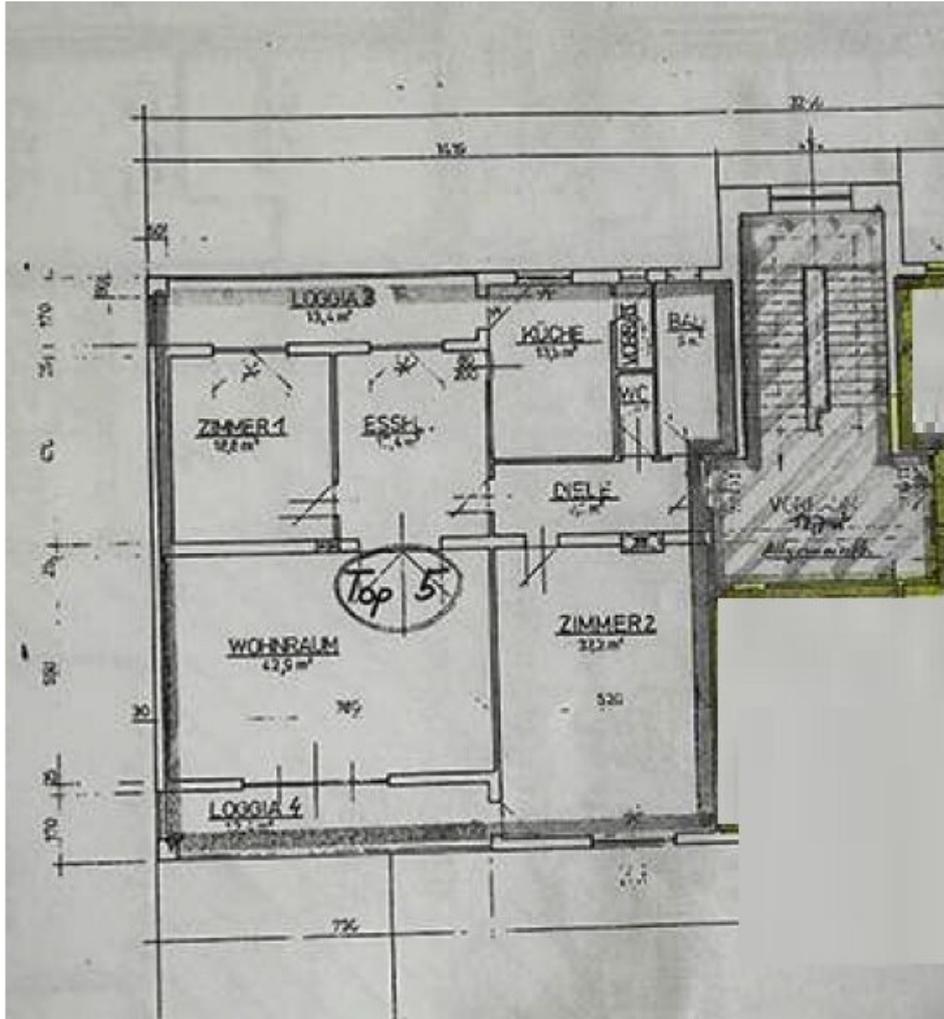














Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

---

# Kostenlose Immobilienbewertung

unter

0664-3817061

[www.deicco.com](http://www.deicco.com)



## Objektbeschreibung

### **Großzügige Eigentumswohnung mit 2 Loggien, Garten und Carport zwischen St. Pölten und Melk**

Die Liegenschaft liegt am östlichen Rand von **Prinzersdorf**, die benachbarten Liegenschaften sind mit **Einfamilienwohnhäusern** bebaut. Der Anschluss an den **öffentlichen Verkehr** erfolgt in unmittelbarer Nähe am **Bahnhof Prinzersdorf**.

**Prinzersdorf** ist eine **Marktgemeinde** mit ca. 1600 Einwohnern im **Bezirk St. Pölten-Land**. Sie liegt **zwischen St. Pölten und Melk**. Die Marktgemeinde befindet sich unmittelbar an der **Wiener Straße B1**, sowie der **Westbahn** mit **eigenem Bahnhof**, so dass **beste Verbindungen** in die nahe gelegene **Landeshauptstadt St. Pölten** bestehen. **Güter** und Leistungen des **täglichen Bedarfs** können in **Prinzersdorf** und auch in der **Landeshauptstadt** bezogen werden. Kurzfristig zu erreichen sind der **Kindergarten**, die **Mittelschule** Prinzersdorf, die **Apotheke** und einige Nahversorger. Es ist auch nicht weit zur **Westautobahn**.

Im **1. und 2. Stock** erstreckt sich die **Top 5**, diese besteht aus einer **Wohnung** im **ersten Stock**, mit **ca.150m<sup>2</sup>** und einem hohen **Rohdachboden mit 180m<sup>2</sup>**, welcher auch noch ausgebaut werden könnte, außerdem gehört noch ein **510m<sup>2</sup>** großer **Garten** an der **Hinterseite des Gebäudes** dazu und **2 Loggien** mit ca. **27m<sup>2</sup>**. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem großen Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche, einem großen **Wohnsalon**, einem Esszimmer, 2 sehr **geräumige Schlafzimmer** mit Zugang zu jeweils einer **Loggia** und einer **Küche**, von der aus ein **Abstellraum** und auch die vordere Loggia erreichbar ist.

Im **Innenhof** befinden sich **Carports** mit den **Stellplätzen Top 7 & 8**, einer davon ist im auch im Paket enthalten.

Das **Gebäude** wurde 1982-1984 mit **30cm Ziegel** errichtet, die **Benützungsbewilligung** erfolgte dann **1986**, die **Fassade** besteht aus **Mineral-** oder **Edelputz**.

Es gibt im Haus noch **andere Einheiten, Wohnungen Lagerflächen** und eine **große Garage** zu kaufen.

**Der Kaufpreis beträgt 259.800,- €**

#### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,0 % Kaufvertragserrichtung + Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap