



n Huger

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Kremser Landstraße 107, A-3100 St. Pölten

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Kremser Landstraße 107, A-3100 St. Pölten

Investmentmöglichkeit am Kremserberg - Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!

Investmentmöglichkeit am Kremserberg - Attraktive Renditen in der Landeshauptstadt!

In unmittelbarer Nähe zu einem Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark bietet "Das.Kremserberg" eine ideale Verbindung von urbanem Leben und Naturerlebnis.

Diese Vorsorgewohnungen sind speziell konzipiert für Investoren, die auf eine hohe Rendite abzielen. Mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung bieten sie beste Voraussetzungen für eine rentable Vermietung. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit, während Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft. Das zentrale Wohnzimmer ist das Herzstück jeder Wohnung und grenzt an einen Freiraum, der als privater Rückzugsort im Freien dient.

Ein besonderes Highlight für potenzielle Mieter ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einer Fläche von 9x4 m, ideal für entspannende Momente an warmen Tagen. Die Dachterrasse mit exklusiver Outdoorküche bietet einen atemberaubenden Blick über St. Pölten bis hin zum Alpenvorland und Ötscher - perfekt für unvergessliche Sonnenuntergänge und gesellige Abende.

Dieses Wohnkonzept vereint Luxus, Komfort und die Nähe zur Natur auf einzigartige Weise und bietet Investoren eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage.

Das Projekt:

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m²
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
 - HWB: ab 22,8 kWh/m²a Klasse: B
 - fGEE: 0,74 Klasse: A

Ausstattung:

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen

- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Gasthäuser, Cafés, Schule, Kindergarten, Bank, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Campus und Fachhochschule sowie die St. Pöltener Innenstadt erreichen Sie komfortabel mit dem Rad oder dem Bus. In weniger als einer halben Zugstunde erreichen Sie Wiens Hauptbahnhof.

- St. Pölten-Traisenpark Bahnhof
- Buslinien 1, 2, 5, 8 und 12

Zu erwartender Mietertrag von € 11,75 bis € 13,- netto/m².

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 17.500,- netto zzgl. 20% USt. in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

Provisionsfrei für den Käufer! Fertigstellung: bereits erfolgt

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Provisionsfrei für den Käufer!

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Energieausweis:

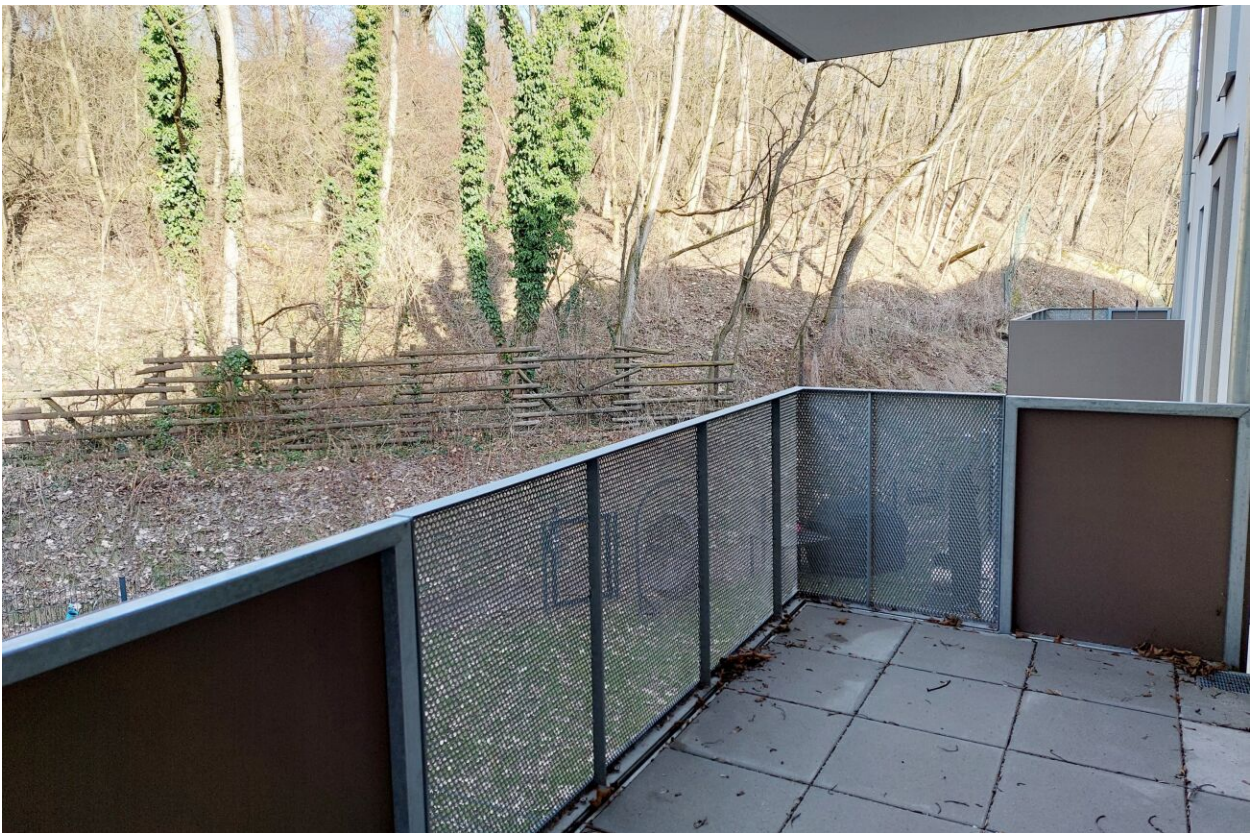
Gültig bis: 17.02.2031
HWB: **B** 22,8 kWh/m²a
fGEE: **A** 0,74

Fotos





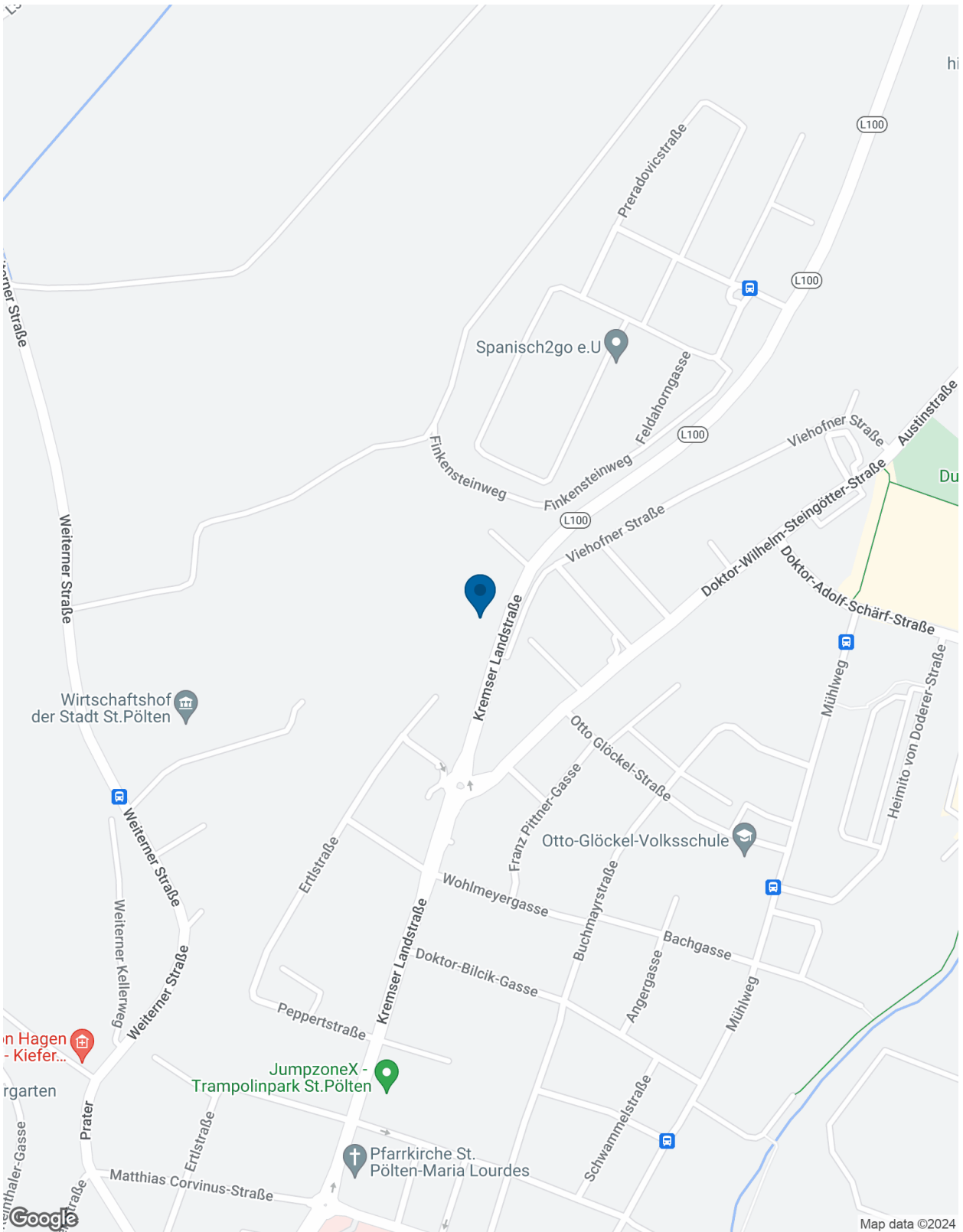








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

