

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wilhelmsburg

### Mehrfamilienhaus 4 Wohnungen Zinshaus



Objekt-Nr. OM-406343

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel

3150 Wilhelmsburg  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	489,00 m²	Etage	1. OG
Etagen	1	Gesamtfläche	245,00 m²
Wohnfläche	225,00 m²	Sonstige Flächen	20,00 m²
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Preis pro m²	3.300,00 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	4
Modernisierung Jahr	2023		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier separat nutzbaren Wohneinheiten in zentraler Lage von Wilhelmsburg, südlich von St. Pölten. Die Immobilie vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und eignet sich sowohl als attraktives Investitionsobjekt als auch für Eigennutzung – etwa für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung. Die Liegenschaft ist nur 40 min vom Skigebiet Annaberg entfernt.

Das Haus stammt aus der Zeit zwischen 1905 und 1910, wurde jedoch in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der hochwertig ausgebaute Dachgeschoss Bereich aus dem Jahr 2023, der zusätzlichen Wohnraum mit besonderem Flair bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, neuwertige Pelletsheizung, die effizient und umweltfreundlich für angenehme Wärme sorgt. In den vergangenen fünf Jahren wurde kontinuierlich in die Substanz und Ausstattung des Hauses investiert:

- Das Dach wurde vollständig neu eingedeckt
- Die Fassade saniert
- Die Einfahrt neu gepflastert
- Der Dachgeschossausbau realisiert
- Ein neuer Zaun entlang der Straßenseite errichtet

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein vielseitiges Wohnobjekt mit solidem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben – in einer Region mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

### Eckdaten

- Kaufpreis: 745.000 €
- Wohnfläche gesamt: ca. 225 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 489 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 16
- Schlafzimmer: 6
- Badezimmer: 4
- Parkplätze: 2 vor dem Haus (auf öffentlichen Grund) + weitere im Innenhof
- Heizung: zentrale Pelletsheizung (Baujahr 2020)
- Keller: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Besonderheiten: Holz-Winterbalkon, thermische Isolierung, ruhige Lage, gute öffentliche Anbindung
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden

### Wohnungsaufteilung

- Top 1 (EG, ca. 73 m<sup>2</sup>): Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC
- Top 2 (EG, ca. 46 m<sup>2</sup>): Küche, Schlafzimmer, Bad, WC
- Top 3 (DG, ca. 80 m<sup>2</sup>): Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad/WC, Büro, Balkon, Abstellraum

- Top 4 (DG, ca. 28 m<sup>2</sup>): Studio mit offener Küche/Wohnbereich, Bad/WC

2 unsanierte Wohnungen im Erdgeschoss sind aktuell befristet vermietet und die eine große Wohnung im Dachgeschoss wird von meiner Familie und mir aktuell bewohnt. Also Top 4 ist aktuell frei.

## Ausstattung

Im Jahr 2015 gab es in einer Wohnung einen Wasserschaden, dieser wurde in den Folgejahren ebenfalls saniert. Details gerne auf Anfrage. Ein Nebengebäude vom Haus wurde von Brand bzw. Feuer betroffen in 2018 und danach in den Jahren 2019 und 2020 umfangreich renoviert. Dachboden wurde 2023 ausgebaut. Energieausweis ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in Wilhelmsburg, einer ruhigen Kleinstadt mit hervorragender Infrastruktur:

- Autobahnanschluss, Bahnhof, Bushaltestelle in unter 10 Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen fußläufig erreichbar
- Naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an Industriegebiete – ideal für Mieter und Pendler

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Top4 DG



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer EG



Zimmer EG



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Innenhof

# Exposé - Galerie



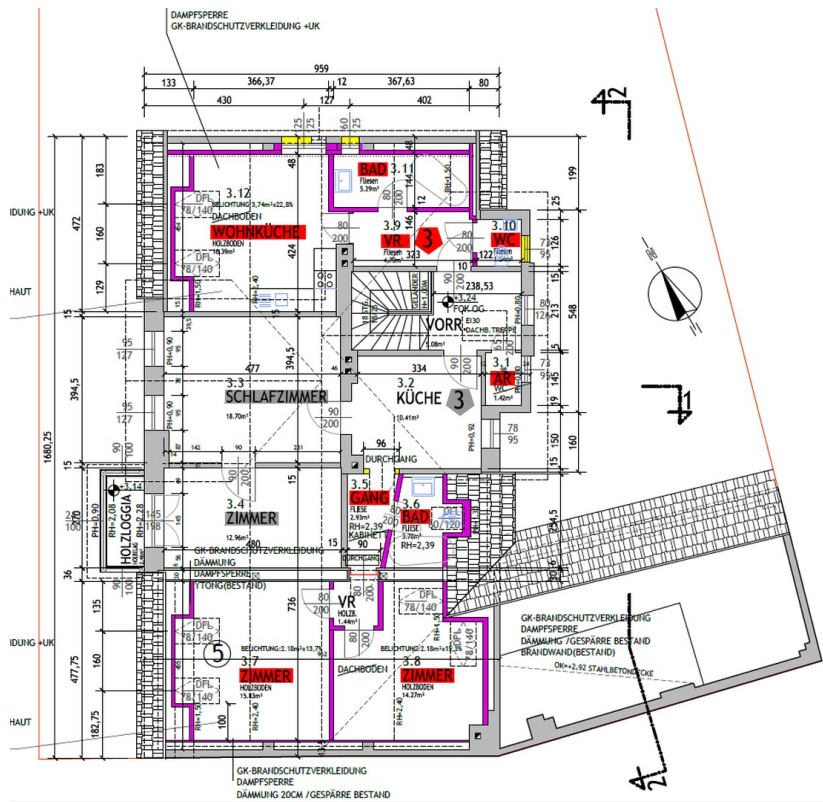
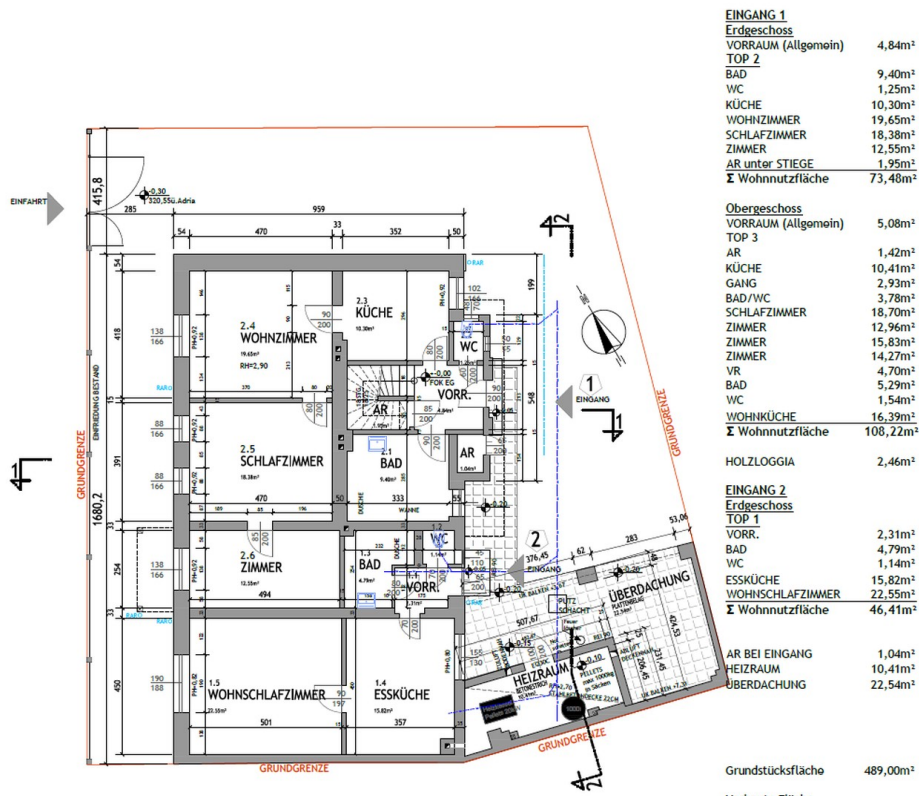
Bad DG



Strassenseite



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

