

## Zentral und ruhig gelegene Dachgeschoßwohnung mit Terrasse!



Wohnküche (1)

**Objektnummer: 202/02591**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Gesamtmiete</b>	662,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	378,62 €
<b>Kaltmiete</b>	662,35 €

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

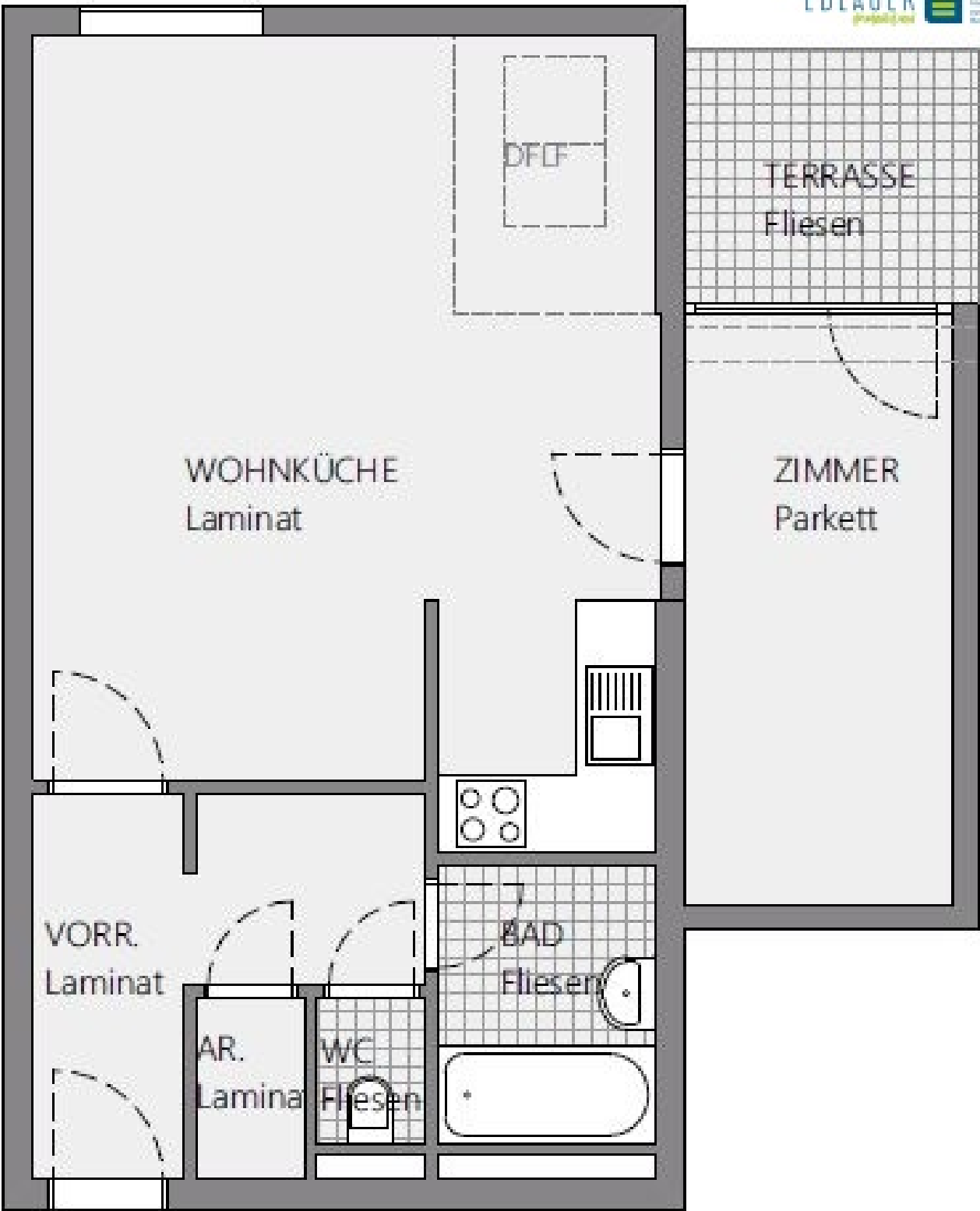
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





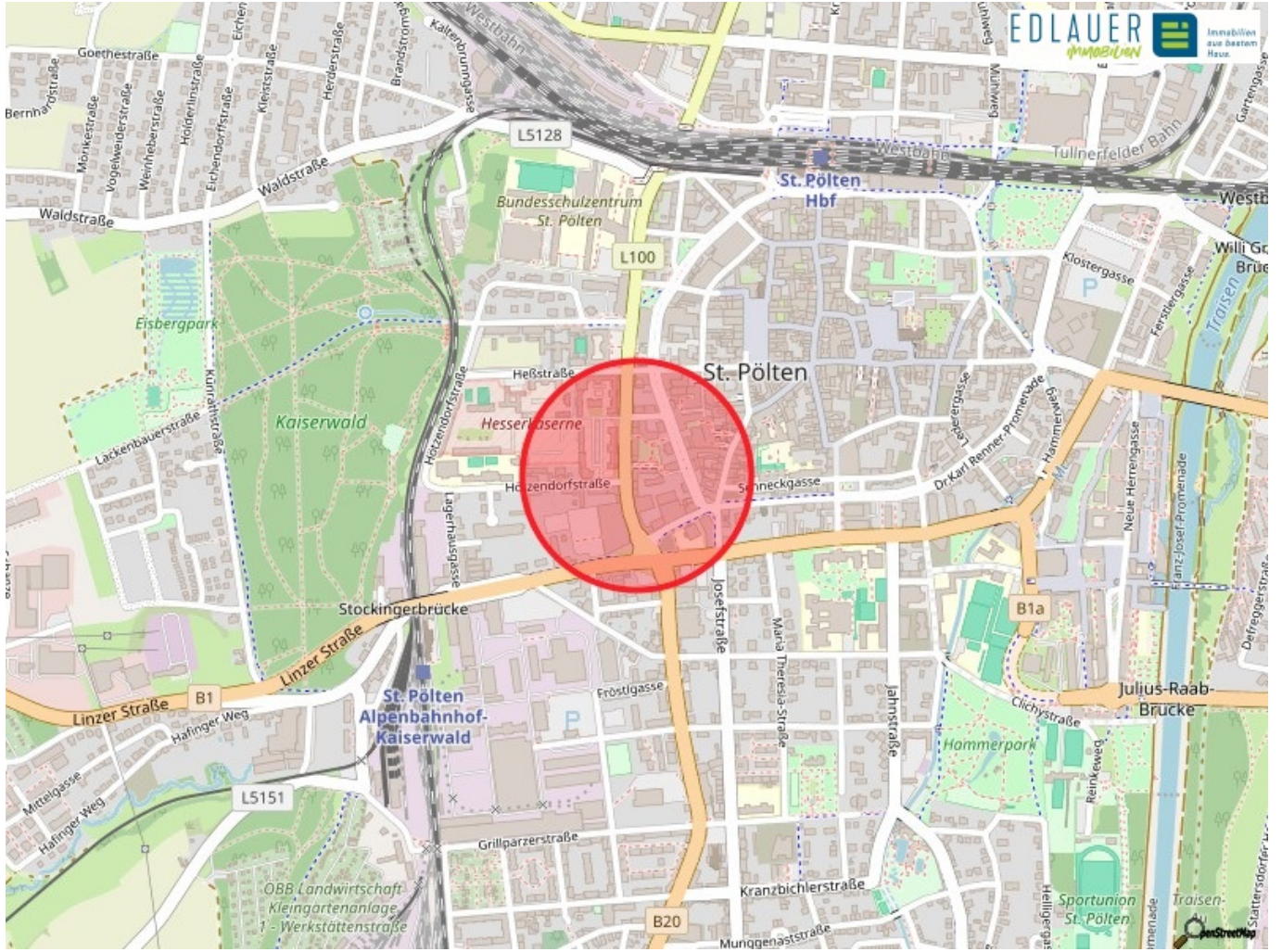






▲  
TOP W17

GANG





## Objektbeschreibung

**Zentral und ruhig gelegene Dachgeschoßwohnung mit Terrasse! Lage:** Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (mit Lift!) eines ruhigen gemischten Wohn- und Bürohaus welches sich nur wenige Schritte süd-westlich der Fußgängerzone von St. Pölten befindet. Damit verbunden ist eine ausgezeichnete Infrastruktur, seien es nun Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Lokale oder öffentliche Verkehrsmittel, all das lässt sich sehr bequem zu Fuß erreichen. **Raumprogramm:** Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum. Zudem steht präkariatistisch ein Einlagerungsabteil am Gang zur Verfügung, welches das klassische Kellerabteil ersetzt. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Etwa 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der St. Pöltner Bahnhof. Direkt hinter dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle von wo aus Sie Anschluss an den gesamten öffentlichen Personennahverkehr finden. Somit ist die Wohnung für Pendler bestens geeignet. Auch wenn Sie auf das Auto angewiesen sind, stehen Ihnen die jeweiligen Autobahnauffahrten St. Pölten - Ost und St. Pölten - Süd innerhalb weniger Minuten zur Verfügung.

**Beheizung/Warmwasseraufbereitung:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels E-Boiler. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Zentralheizung die an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. **Monatliche Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 52,20 zzgl. 20 % Ust. vorgeschrieben. Die monatliche Miete beträgt daher inklusive Heizung und Umsatzsteuer EUR 724,99. Die

verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Warmwasseraufbereitung (E-Boiler) werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** Kautions EUR 2.175,00 **Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. **Energiekennzahl:**

Ausstellungsdatum: 10.11.2023 Heizwärmebedarf (HWB): 84,9 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,50 (Klasse C) **Parkmöglichkeit:** In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Abstellplatz um monatlich ca. Euro 60,- inkl. USt gemietet werden. Als Mieter mit Hauptwohnsitz haben Sie die Möglichkeit eine Bewohnerparkkarte beim Magistrat der Stadt St. Pölten zu beantragen. Die Kosten hierfür belaufen sich derzeit auf ca. EUR 170,80. Die Bewohnerparkkarte besitzt eine Gültigkeit von einem Jahr. Näheres zum Thema Bewohnerparkkarte finden auf [www.st-poelten.at](http://www.st-poelten.at) **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. Für die Vertragsabwicklung werden ca. 10 Werktage benötigt. **Hinweis auf**

**Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. (wiederholte Beauftragung) **Objektnummer: 2591** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und

Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.