

## 2-Zimmer-Mietwohnung in zentraler Lage



01\_Wohnzimmer

**Objektnummer: 1644\_3347**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	56,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Gesamtmiete</b>	695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	402,14 €
<b>Kaltmiete</b>	561,19 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM**

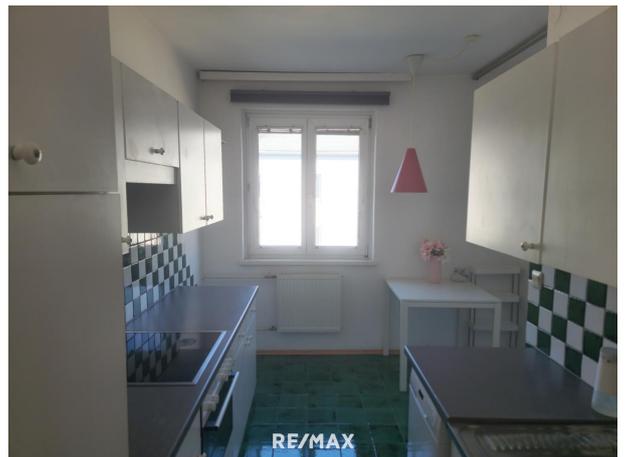
RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

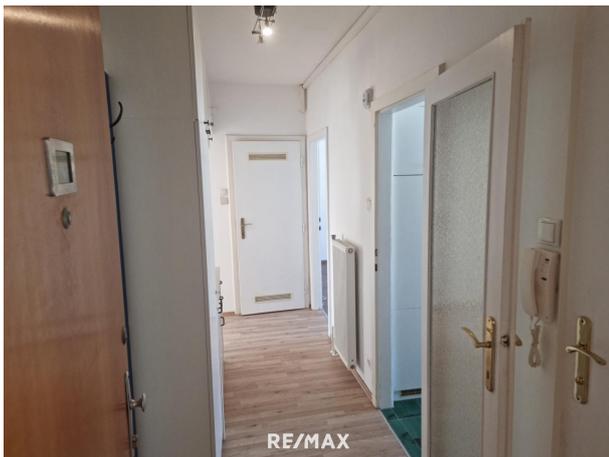
H +43 2742 23100 10

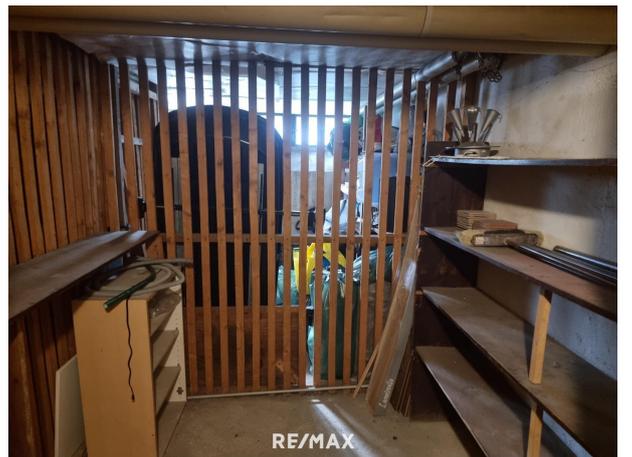
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

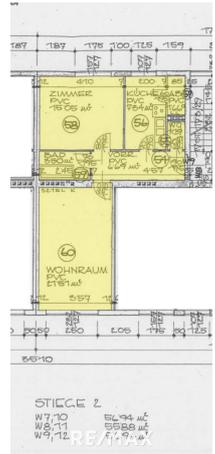












## Objektbeschreibung

**Buchen Sie noch heute einen Besichtigungstermin! [Jetzt TERMIN am 22.02.2025 buchen!](#)**

**Mietwohnung in zentraler Lage** Sie wollen in Zentrumsnähe, Bahnhofsnähe, HTL-Nähe, Hallenbad-Nähe wohnen? Dann haben Sie hier die richtige Wohnung gefunden. Diese gut aufgeteilte und geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in zentraler Lage. Zu Fuß erreichen Sie das Hallenbad in 1 Minute, das Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten in 3 Minuten und den Hauptbahnhof in 4 Minuten. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gegeben. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) und teilt sich wie folgt auf: - großzügiges, südseitig ausgerichtetes Wohnzimmer - Schlafzimmer - separate Küche mit Esseckmöglichkeit - Bad mit Wanne - separates WC - Vorraum Mit der Wohnung kann auch ein Kellerabteil mitgenutzt werden. Das Haus wurde thermisch saniert. Die **Miete inklusive Betriebskosten und Heizkosten beträgt EUR 695,-.**

**Hinweis für Mietinteressenten:** Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Zwischen Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	402,14	
Betriebskosten	€	144,59	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	111,51	zzgl 20% USt.

Umsatzsteuer	€	36,76	
--------------	---	-------	--

---

Gesamtbetrag	€	695	
--------------	---	-----	--

---

Heizwärmebedarf: 39.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.25

amtenergie  
effizienz:

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung:  
**Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM RE/MAX Plus St. Pölten 0676/702 77 04**

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!