

## **GRÜNES WOHNEN AUF HOCHWERTIGEM NIVEAU - ein Jahr gratis Hochbeet**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/06178**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten - Ochsenburg
<b>Baujahr:</b>	16. Jahrhundert
<b>Wohnfläche:</b>	68,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	792,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	555,25 €
<b>Kaltmiete</b>	792,19 €

## 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.

















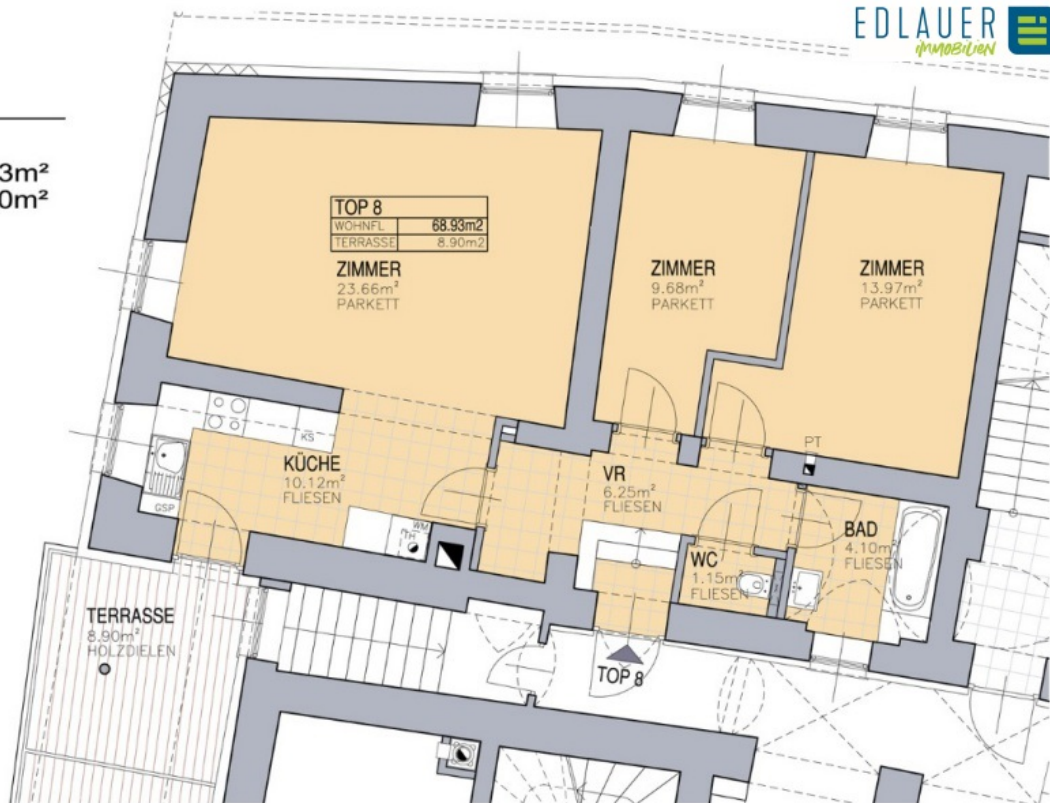






NORDTRAKT  
TOP 8

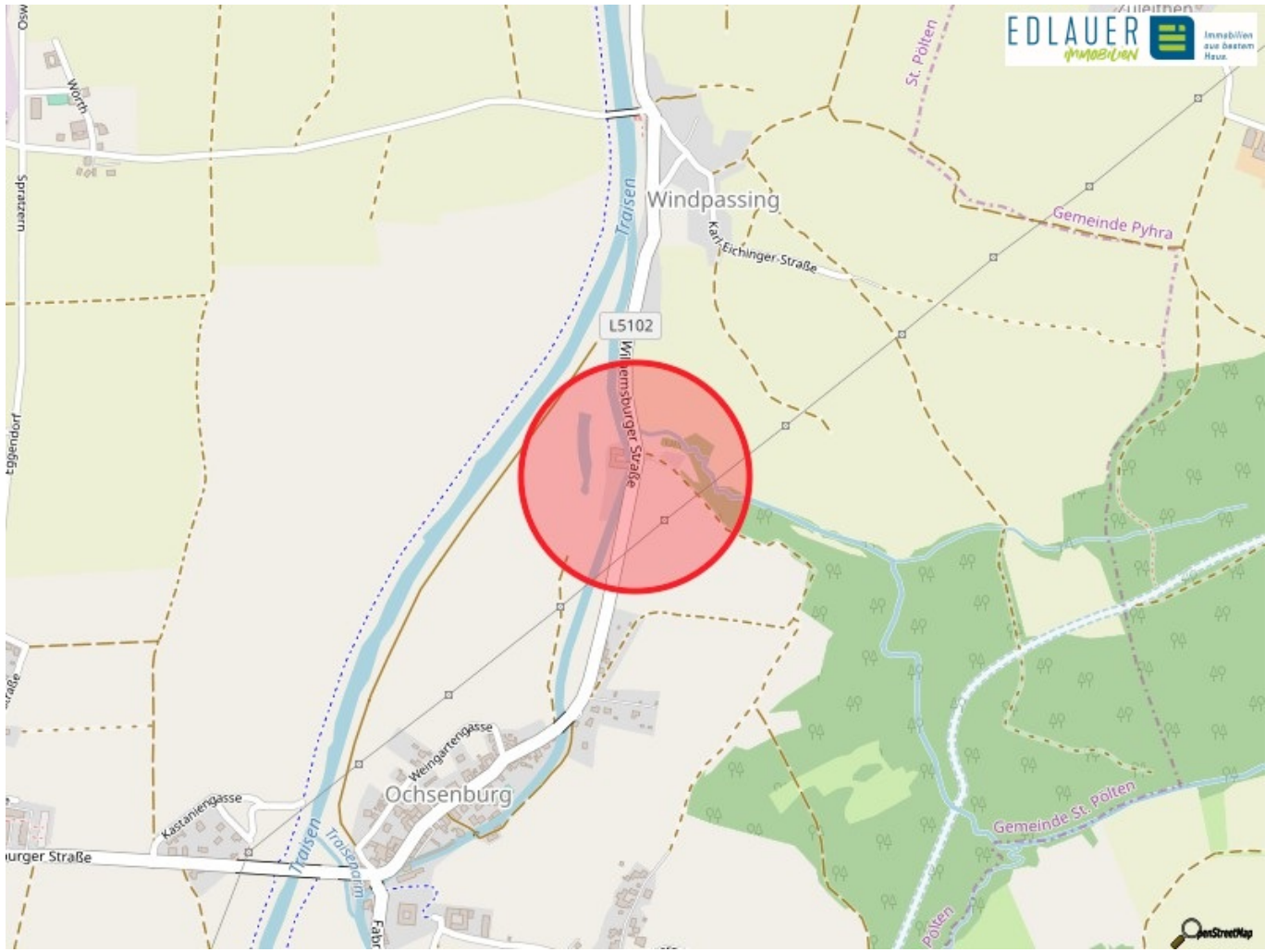
3 Zimmer  
Nutzfläche: 68,93m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,90m<sup>2</sup>



GRUNDRISS ERDGESCHOSS







## Objektbeschreibung

**WILLKOMMEN IN DER NATUR!** Die Neumühle ist ein Ort, an dem Sie die Möglichkeit vorfinden, der Natur beim Wohnen ursprünglich zu begegnen. Sie können Ihre Freiheit individuell ausleben, kleine Wunder in der Natur entdecken, Ihr eigenes Gemüse ernten, Fische angeln oder einfach nur die Bienen beobachten, wie sie täglich am hauseigenen Honig arbeiten. Umgeben von natürlichen Materialien in allen Wohn- und Außenbereichen, kann man in den Mietwohnungen der Neumühle mit und von der Natur leben – ein echtes Erlebnis!

**PHILOSOPHIE:** In Zusammenarbeit mit Architekten, Landschaftsplanern und Pionieren der biologisch dynamischen Landwirtschaft wurde ein Konzept realisiert, welches die Neumühle in eine natürliche Landschaft einbettet und die vorhandenen Ressourcen nutzt. Der älteste Teil des Gebäudes stammt aus dem 16. Jahrhundert und es wurden neun Wohnungen zum Mieten konzipiert, welche den Ansprüchen der heutigen Zeit entsprechen. Damit die Mieter einerseits Wege und Zeit sparen und andererseits Ihre Lebensqualität verbessern, wurde großes Augenmerk auf nachhaltiges Wohnen gelegt. Ein Hofladen bei den Fischteichen bietet ausschließlich frische und natürliche Produkte aus biologischer Eigenproduktion. Interessierte haben die Möglichkeit, im angemieteten Selbstversorgergarten eigenes Gemüse in biologischem Anbau zu produzieren.

**DETAILBESCHREIBUNG: Lage:** Die Wohnung befindet sich nur einige Autominuten von St. Pölten und St. Georgen entfernt, wo sich alle benötigten Nahversorger befinden. Ein Bus fährt vor dem Objekt regelmäßig über St. Georgen bzw. Harland ins Zentrum von St. Pölten. Die Wohnung liegt neben einem Bach und ist über eine kleine Brücke erreichbar. Richtung Westen bietet das Grundstück einen Ausblick über Teichanlagen und Waldflächen. Im Frühjahr 2015 wurde westlich eine biologische Anlage errichtet, welche es ermöglicht, Güter des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Fisch, Fleisch, Gemüse zu erwerben oder auch einen eigenen kleinen Gemüsegarten anzumieten.

**Raumprogramm:** Vorraum mit Garderobennische, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Terrasse. **Ausstattung:** - Massiver Holzparkett bzw. Natur-Steinböden - 3-fachverglaste Holzfenster - Hochwertige Nobile-Küchen mit Siemens-Geräten - Anschluß für Kamin vorbereitet

**Beschreibung:** Das im Jahr 2014 nach aktuellen Standards sanierte Anwesen beinhaltet insgesamt 9 Wohneinheiten. Gebäude und Wohnung sind in einem dementsprechend sehr guten optischen und energetischen Zustand. Der Vorraum bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man in sämtliche Räume. Die Wohnküche ist voll möbliert und bietet genügend Platz für Esstisch als auch Wohnraum. Das erste Schlafzimmer ist genau gegenüber vom Eingangsbereich. Das zweite Schlafzimmer sowie auch das Badezimmer und das WC befinden sich zur rechten Hand vom Eingangsbereich aus kommend. Des Weiteren verfügt die Wohnung auch über eine eigene Terrasse mit einem herrlichen Ausblick. Im Bad und WC sind mattgrüne Fliesen am Boden und weiße hochglanz Fliesen an den Wänden verlegt. Die Küche und der Vorraum sind mit mattgrauen Fliesen ausgestattet. In den drei Zimmern befindet sich ein wunderschöner gebürsteter und geölter Eichen-Parkettboden mit ausgebrannten Astlöchern, der das angenehme Wohnklima perfektioniert. **Selbstversorgungsmöglichkeit:** - Anmietung eines eigenen Gemüsegartens möglich (nach Verfügbarkeit) - Gratis Hochbeet für das erste Mietjahr - Hofladen mit Fleisch, Fisch, Gemüse und vielem mehr - Erholungsmöglichkeit in ruhigem



Ambiente **Beheizung:** Die Beheizung und das Warmwasser der Wohnung erfolgt mittels Gas-Kombi-Therme. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und für die Warmwasseraufbereitung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 3 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. **Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins auch die Inventarmiete (Küche) sowie die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung/Warmwasser und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** Kautions: EUR 2.400,00 **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

**Besichtigungen:** Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich. **Energiekennzahl:** Die Wohnanlage besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 57,0 kWh/m<sup>2</sup>. **Objektnummer: 6178** Bitte 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.