

## Charmante Wohnung mit Blick ins Grüne in ruhiger Lage!



Wohnküche (1)

**Objektnummer: 202/07200**

**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>	1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	519,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	366,05 €
<b>Kaltmiete</b>	486,15 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

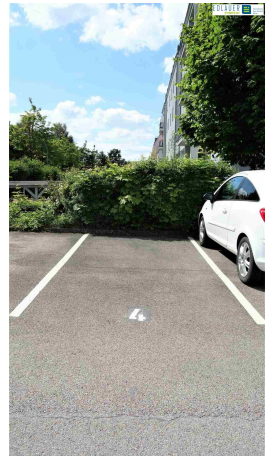
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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





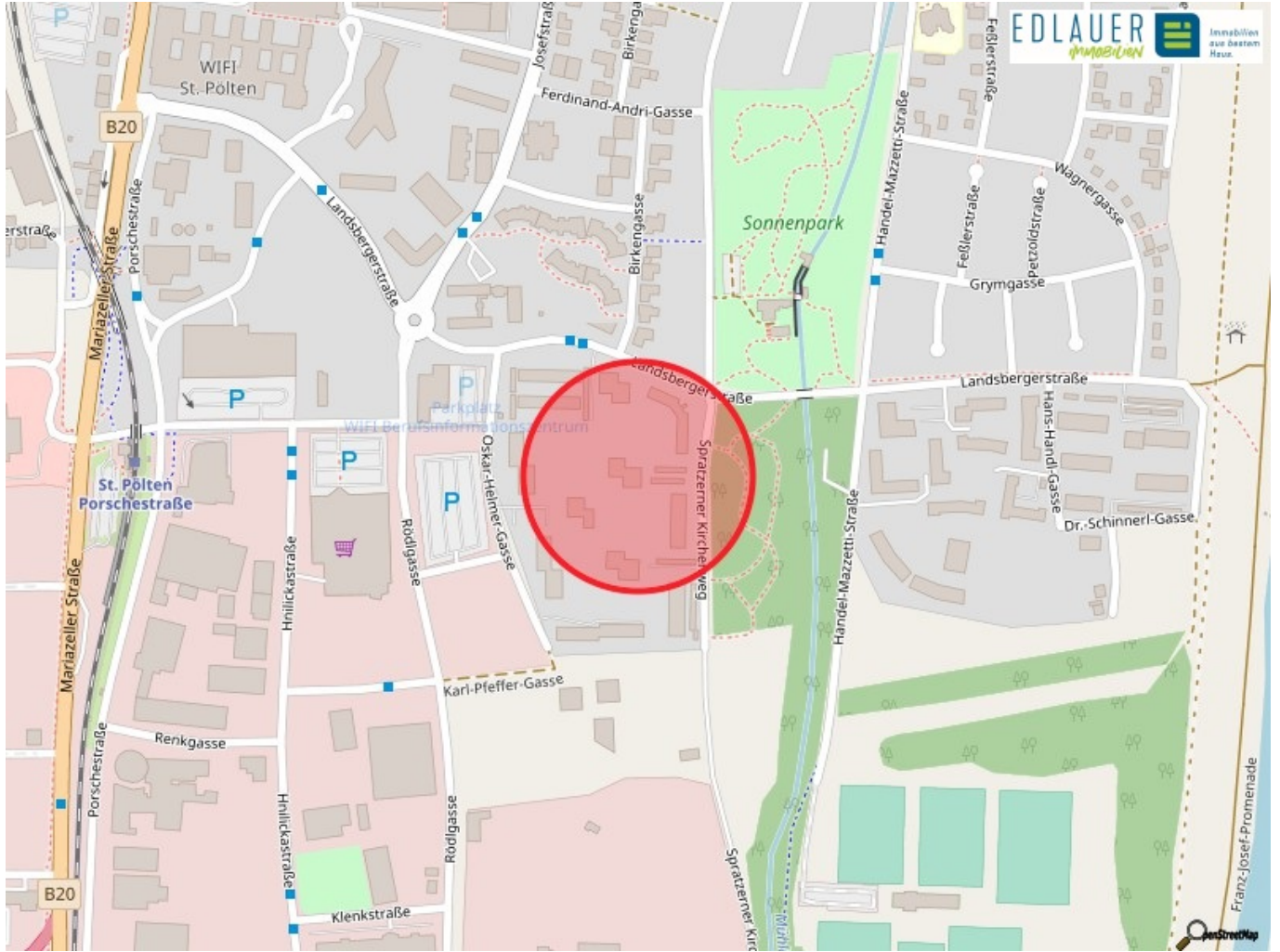












## Objektbeschreibung

**Charmante Wohnung mit Blick ins Grüne in ruhiger Lage!** Lage: Gepflegtes und modernes Wohnhaus in ruhiger Lage mit direkter Nähe zu diversen Parkanlagen in einer verkehrsberuhigten Zone. **Öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, von wo aus Sie Anschluss an das St. Pöltner Busnetz finden. Berufspendler, die sich mittels der reichhaltigen Angebote an öffentlichen Verkehrsmitteln bedienen möchten, steht also nichts im Wege. Wer nicht auf das Auto verzichten kann, dem stehen die jeweiligen Autobahnauffahrten binnen weniger Minuten Fahrt ebenfalls zur Verfügung. **Raumprogramm/Beschreibung:** Die Wohnung im Ausmaß von ca. 39,21 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre mit folgender Raumaufteilung: Vorzimmer, Wohnzimmer mit moderner neuer Küchenzeile und einer Bettnische, Badezimmer und WC. Eine großartige offene Loggia mit Terrasse runden den Wohnraum perfekt ab und laden zum Entspannen ein. Die Wohnung wird über das Vorzimmer betreten. Rechterhand gelangt man in das moderne Badezimmer mit WC. Vom Vorzimmer geradeaus gelangt man in den Hauptraum der Wohnung, von wo aus auch die offene Loggia mit Terrasse betreten werden kann. Ein Kellerabteil sowie auch ein Kfz-Abstellplatz im freien wird ebenfalls Prekaristisch zur Verfügung gestellt. **Ausstattung:** Die Wohnung befindet sich in einem neu renovierten und sehr ordnungsgemäßen Zustand mit moderner Ausstattung: - Vollmöblierte Küche mit allen Geräten - neue strapazierfähige und langlebige Bodenbeläge - neu ausgemalte Wände und Decken - offene Loggia mit Terrasse **Beheizung / Warmwasseraufbereitung:** Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels ZH-Fernwärme. **Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf 4 Jahre befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf von einem Jahr jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. **Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie auch die Warmwasserkosten. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung betragen derzeit EUR 50,84. Die monatliche Miete beträgt daher inkl. der Heizkosten EUR 570,00. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet. **Nebenkosten:** Kautions: EUR 1.800,00 **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab Jänner 2025 zur Verfügung. **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung und Rücksprache mit der derzeitigen Mieterin möglich. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum 07.10.2021 Heizwärmebedarf (HWB): 70,00 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse C) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,24 (Klasse C) **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Objektnummer: 7200** 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.