

## **Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen**



**Objektnummer: 960/68981**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	849,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	696,54 €
<b>Kaltmiete</b>	772,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,67 €
<b>USt.:</b>	77,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Baumgartner**

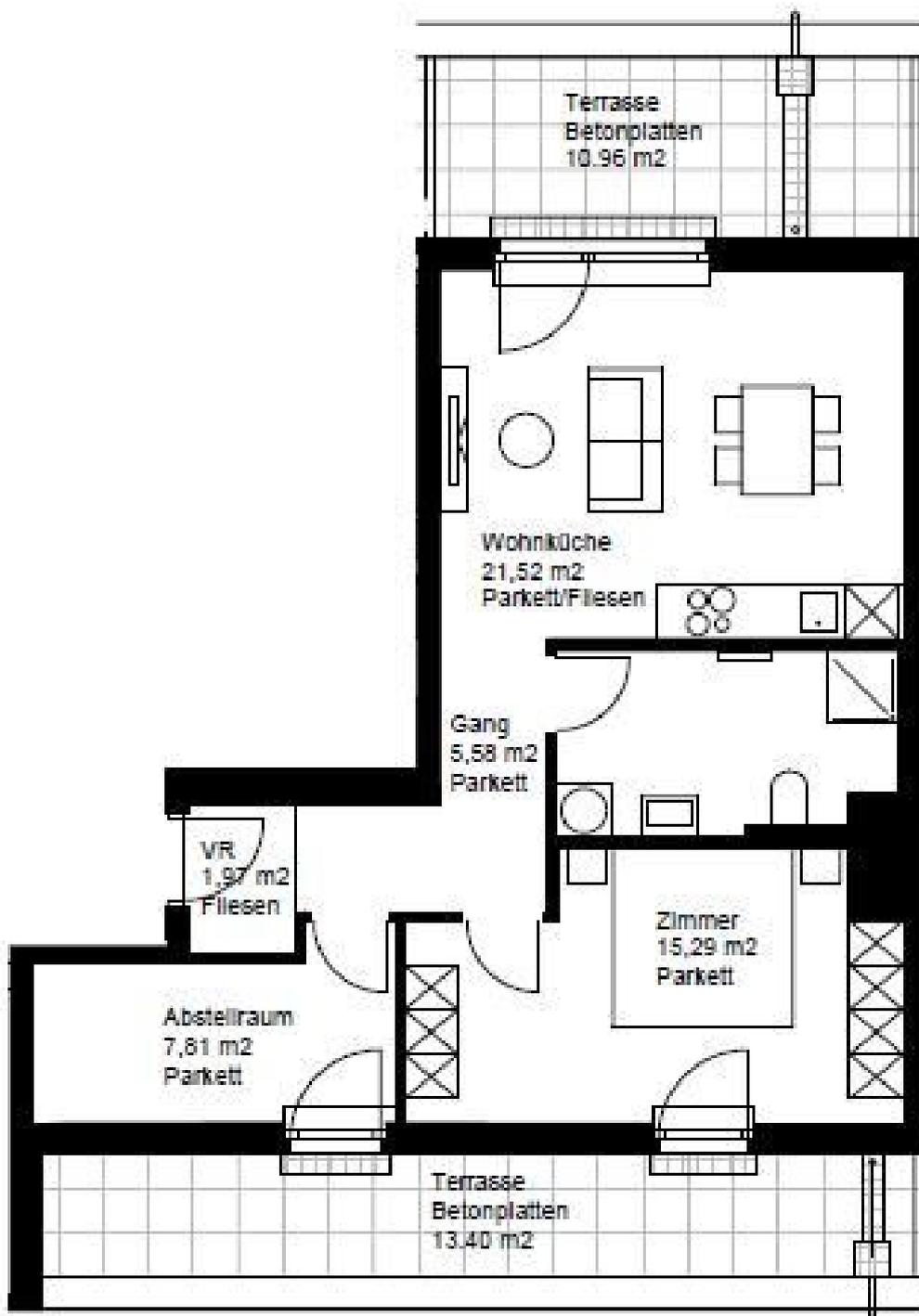
s REAL - St. Pölten

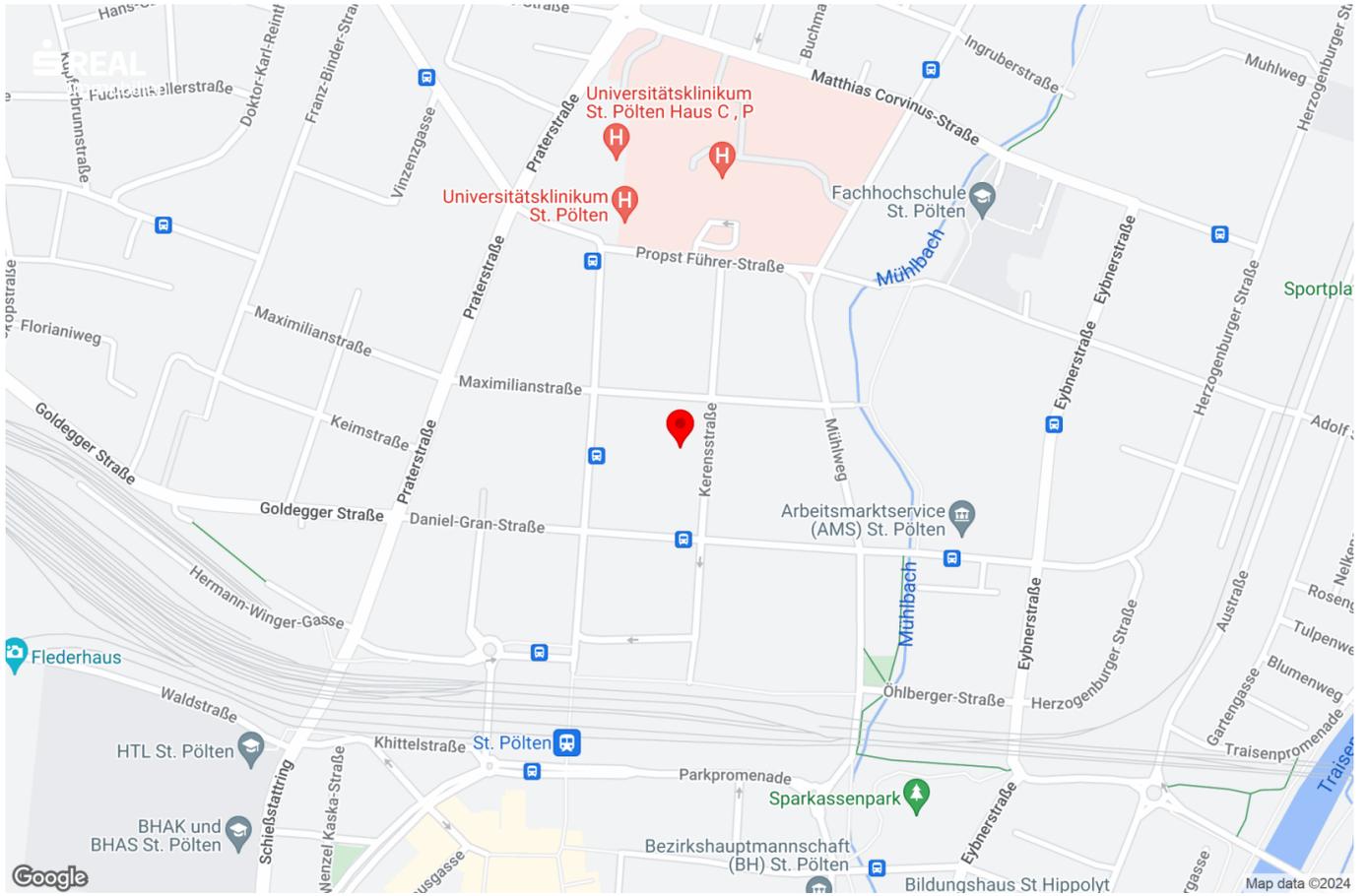












## Objektbeschreibung

### **2 Zimmer - offene Wohnküche - 2 große Terrassen - Abstellraum - Kellerabteil - Tiefgaragenstellplatz optional**

Sie möchten Ihren Wohntraum in St. Pölten verwirklichen? Dann haben Sie hier gerade die perfekte Immobilie gefunden!

Zur Vermietung steht diese gepflegte, ca. 68 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung, in zentraler Lage in St. Pölten. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2018 errichtet.

#### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- praktischer Abstellraum/Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- offene Wohnküche mit sämtlichen Geräten und helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit hochwertigem Echtholz-Parkettboden versehen.

Die zahlreichen und zum Teil bodentiefen Fenster- und Türenelemente unterstützen das Wohn- und Wohlfühlgefühl.

Ein Personenaufzug ist vorhanden und ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich für ca. € 87,- inkl. USt. pro Monat angemietet werden. Beheizt wird mittels Fernwärme.

Ein Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3077672?accessKey=6618>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Infrastruktur:**

Die direkte Nähe zur Innenstadt, gepaart mit der Nähe zum Bahnhof sowie zum Einkaufszentrum Traisenpark und dem Universitätsklinikum macht diese Lage so einzigartig.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt**

einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 78334036 oder per E-Mail unter [tanja.baumgartner@sreal.at](mailto:tanja.baumgartner@sreal.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap