

## 3-Zimmer Mietwohnung Nahe Alpenbahnhof



3. Zimmer

**Objektnummer: 202/03352**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 211,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Gesamtmiete</b>	674,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	414,33 €
<b>Kaltmiete</b>	674,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

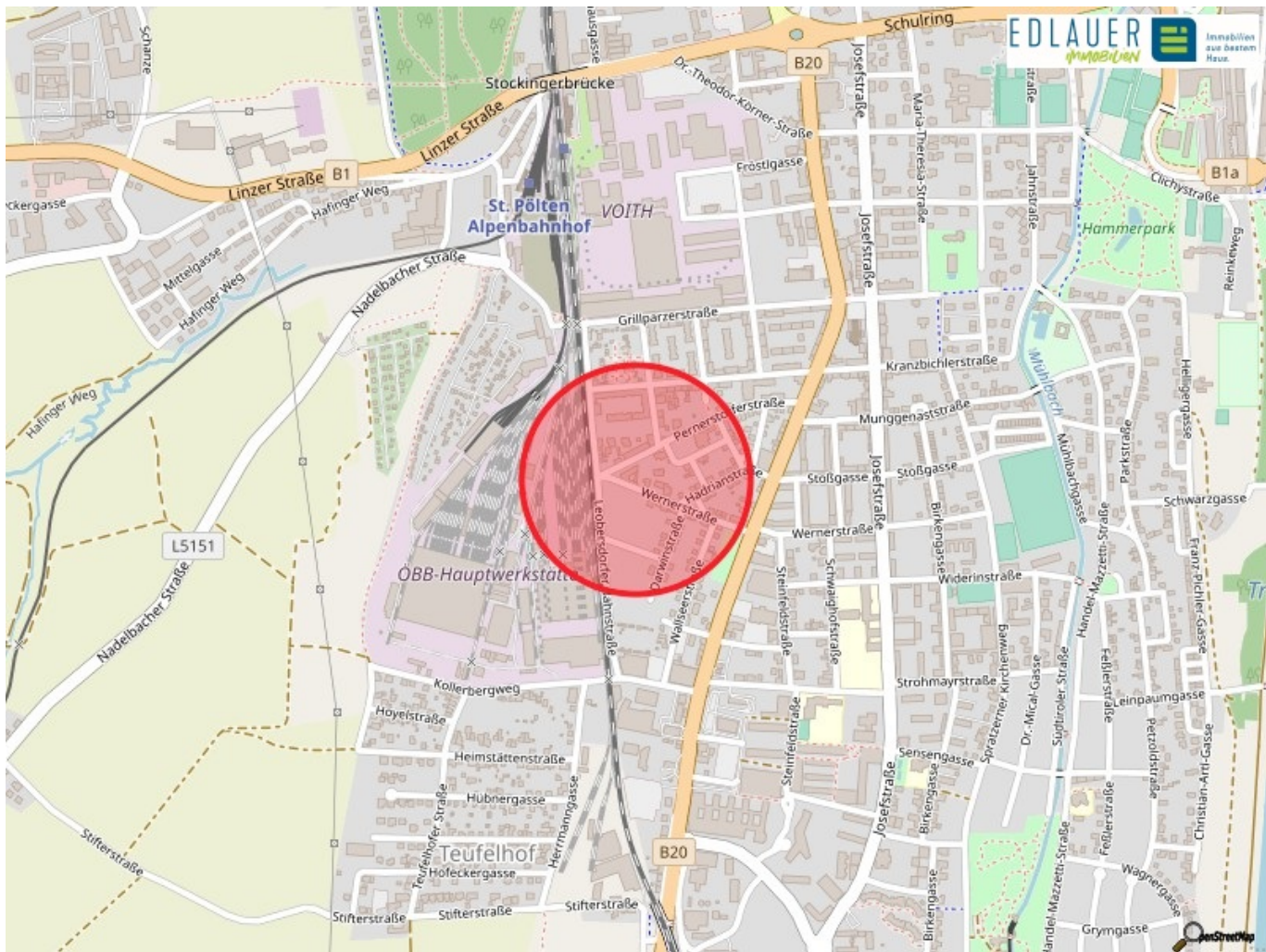
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

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







## Objektbeschreibung

**3-Zimmer Mietwohnung Nahe Alpenbahnhof Lage:** Das Wohngebäude befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße im südlichen Teil St. Pöltns. Dank der hervorragenden Lage sind diverse Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in nur wenigen Minuten zu erreichen. Hierfür stehen zudem ausreichend Parkplätze direkt vor dem Haus, in der gebührenfreien Parkzone zur Verfügung. Wer auf das Auto verzichten möchte kann problemlos auf die Bushaltestelle gleich um die Ecke ausweichen. **Raumprogramm:** Vorzimmer mit Küche, 3 Zimmer und Duschbad mit WC. Prekaristisch wird ein Abstellraum am Gang zur Verfügung gestellt.

**Beschreibung:** Das Mietobjekt im Ausmaß von ca. 70 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Stockwerk eines Mehrparteienhauses. Die Wohnung selbst ist sehr geräumig und verfügt über drei Zimmer, wobei alle drei als Durchgangszimmer angeordnet sind. Daher ist die Wohnung vor allem für zwei Personen bestens geeignet. Alle Zimmer sind sehr großzügig und wirken dank des hellen Laminatbodens überaus freundlich. Die Küche, welche gleichzeitig den Eingangsbereich der Wohnung darstellt wurde mit zeitlosen Bodenfliesen und einer Küchenzeile ausgestattet.

**Beheizung:** Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Kombitherme. **Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 4 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 die Betriebskosten sowie die Küchenmöbelmiete und die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:** Kautions: EUR 2.000,00 **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum: 14.08.2018 Heizwärmebedarf (HWB): 211,2 kWh/m<sup>2</sup> (Klasse F) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 2,86 (Klasse E) **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Objektnummer: 3352** 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.