

# STILALTBAU: HOHE RÄUME - FLÜGELTÜREN - PARKETTBÖDEN



EDLAUER  
IMMOBILIEN  
Immobilien  
aus bestem  
Haus.

Stiegenhaus

**Objektnummer: 202/06158**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis - Bürofläche               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 120,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 169,39 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,12                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.440,77 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 904,80 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.200,64 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 7,50 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3 BMM

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

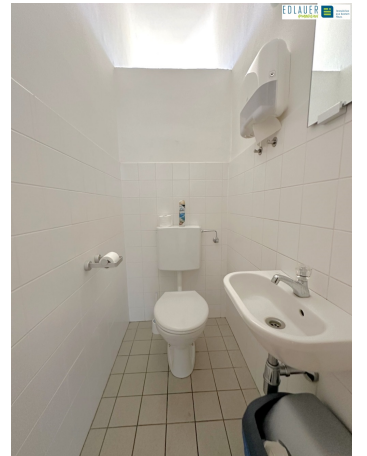
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

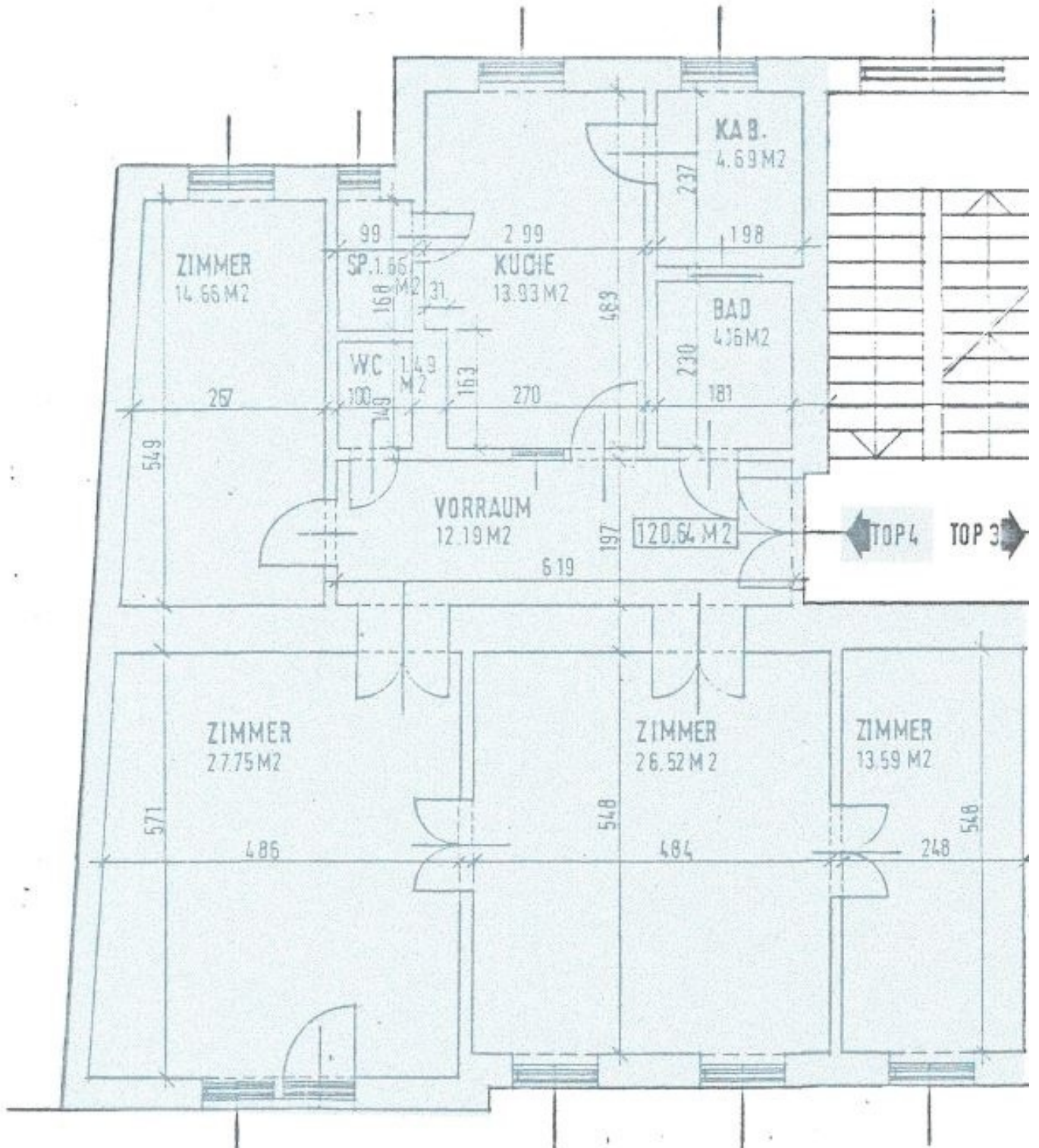
H +43 (0) 660 245 22 18

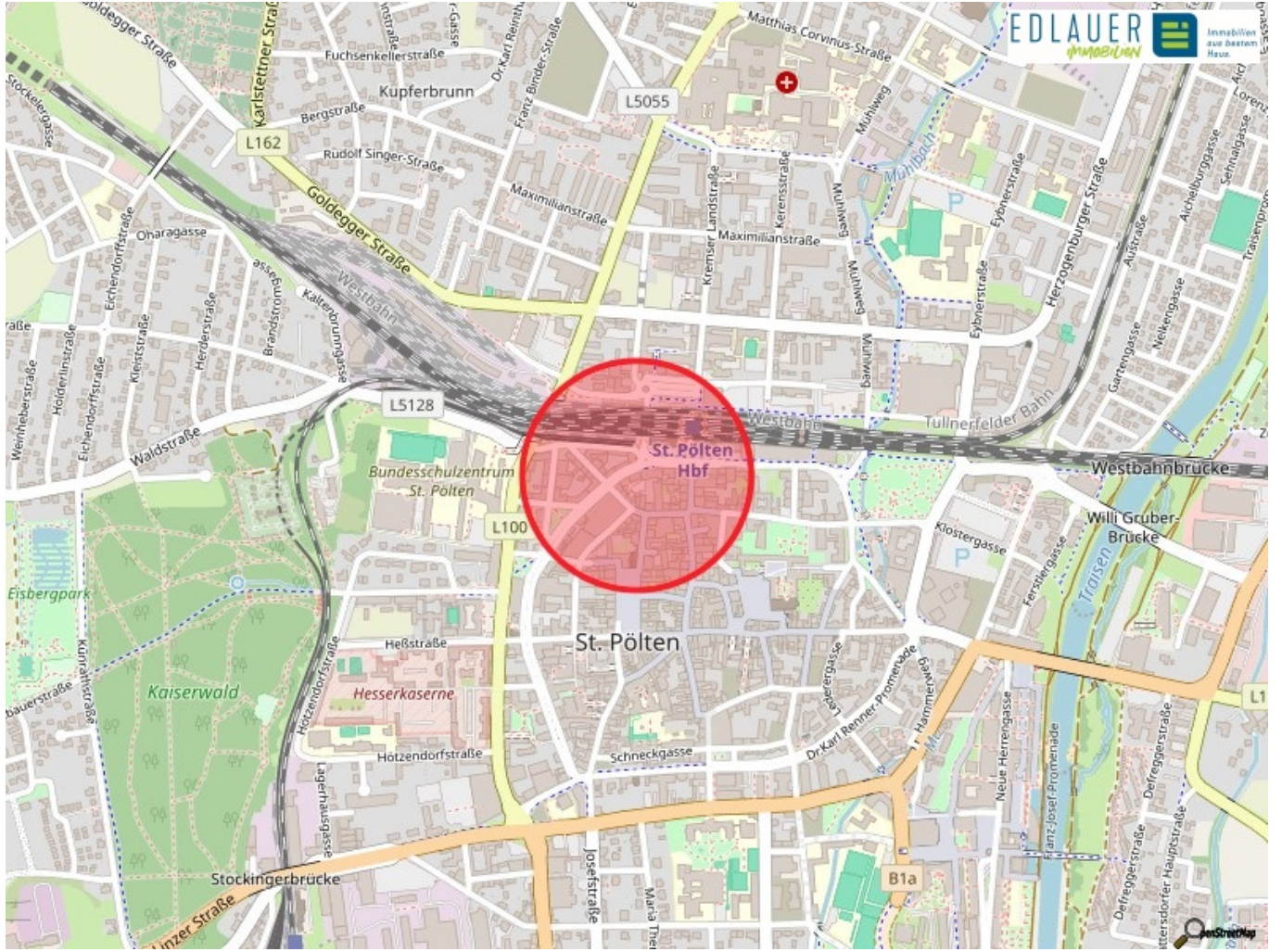














## Objektbeschreibung

**JAHRHUNDERTWENDE - STILALTBAU in Bestlage! Lage:** Exklusiver Stilaltbau mit 6 Mieteinheiten in bester zentraler Lage. **Öffentliche Verkehrsmittel/Infrastruktur:** Direkt "ums Eck" befindet sich der Hauptbahnhof, von wo aus Sie das reichhaltige Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel nutzen können. Innerhalb einer Minute ist der Bahnhof fußläufig bequem zu erreichen. Berufspendlern, die mit Bahn oder Bus fahren, steht also nichts im Weg. Aufgrund der zentralen Lage haben Sie unmittelbaren Zugriff auf die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten der Innenstadt, die viele attraktive und kulturelle Angebote einschließen. In kurzer Zeit sind Sie aber auch in einem der reizvollen umliegenden Naherholungsgebiete, zwei Badeseen eingeschlossen. Personen, die als Pendler auf das Auto angewiesen sind, erreichen die jeweiligen Autobahnauffahrten innerhalb weniger Minuten.

**Raumprogramm/Beschreibung:** Die Wohnung im Ausmaß von ca. 120,98 m<sup>2</sup> befindet sich im ersten Stock (ohne Lift) und bietet folgende Raumaufteilung: Vorraum, 4 Räume, Kabinett, Küche, Abstellraum, Badezimmer, WC. **Ausstattung:** Das Objekt befindet sich in einem sehr ordnungsgemäßen Zustand und ist zeitgemäß ausgestattet. **Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres, jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. **Kosten:** Die monatliche Miete in Höhe von EUR 1.440,77 beinhaltet neben dem Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie auch die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Strom werden direkt mit dem jeweiligen

Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** Kautions: EUR 4.500,--

**Beheizung / Warmwasseraufbereitung:** Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung/Fernwärme. Für die Warmwasseraufbereitung steht im Badezimmer ein E-Boiler zur Verfügung. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum: 06.07.2020 Heizwärmebedarf (HWB)169,39 kWh/m<sup>2</sup>a (E) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 2,122 (C) **Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht nach Vereinbarung mit dem derzeitigen Mieter zur Verfügung. **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung (auch mit dem derzeitigen Mieter) möglich. **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Objektnummer: 6158**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten 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. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. 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.