

## Geräumige Innenstadtwohnung im Herzen von St. Pölten!



Wohnküche (2)

**Objektnummer: 202/05342**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	111,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Gesamtmiete</b>	909,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	574,65 €
<b>Kaltmiete</b>	909,71 €

## 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.





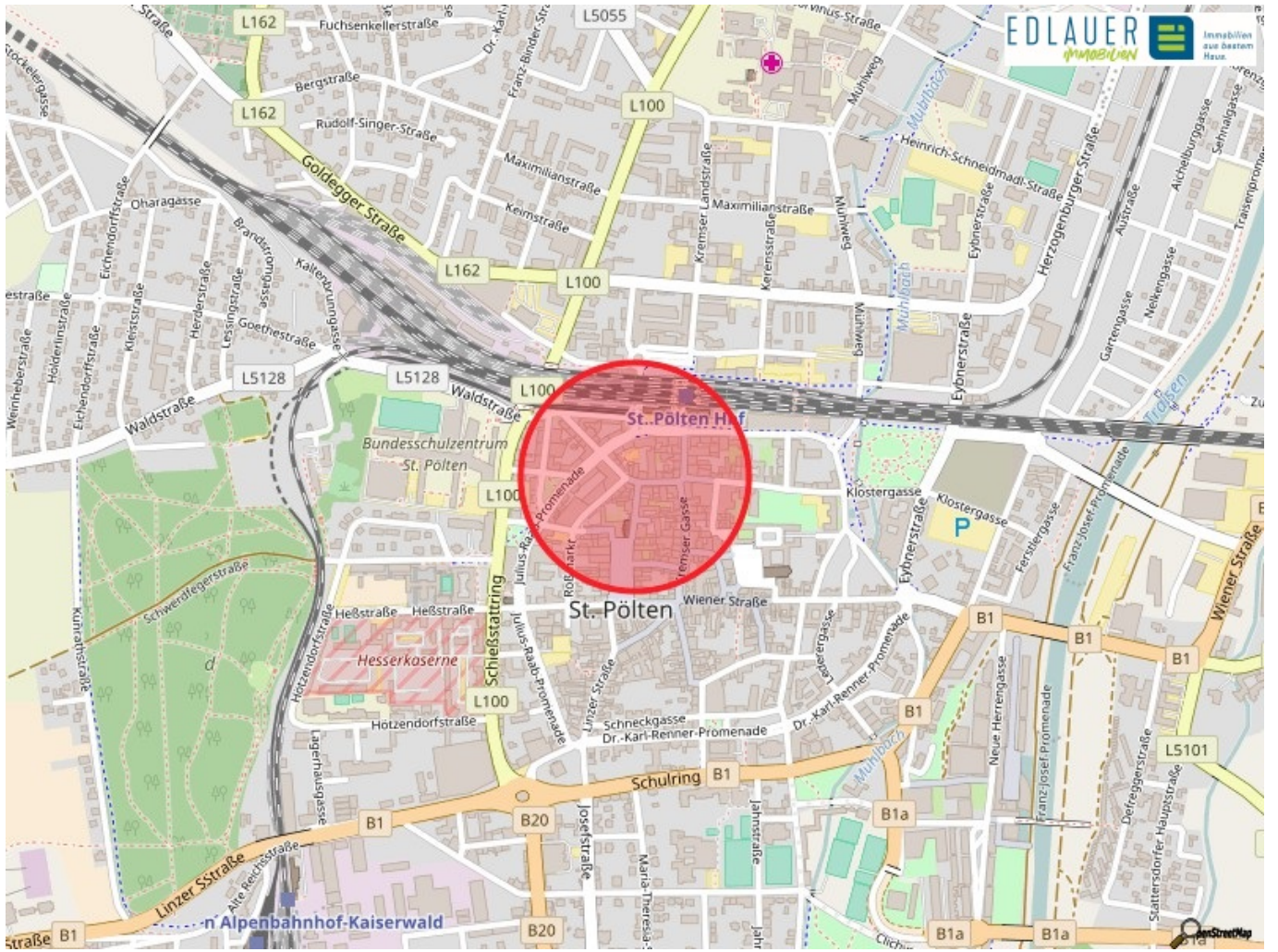












## Objektbeschreibung

**Geräumige Innenstadtwohnung im Herzen von St. Pölten! KURZBESCHREIBUNG:** sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, 3 getrennt begehbare Zimmer.

**DETAILBESCHREIBUNG: Lage:** Das Wohnhaus befindet sich im Zentrum von St. Pölten. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wider. Keine 2 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Etwa 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

**Beschreibung:** Die im 3. OG (mit Lift) befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. 111,56 m<sup>2</sup> und gliedert sich in: Vorzimmer, großzügiges Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, neues Badezimmer mit WC, zwei Abstellräume und WC. Angesichts der Raumaufteilung ist die Wohnung für zwei bis drei Personen bestens geeignet.

**Beheizung/Warmwasseraufbereitung:** Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme, für die Warmwasseraufbereitung ist im Badezimmer ein Elektroboiler untergebracht. **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 versteht sich inklusive Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zudem ist ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 186,60 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Die monatliche Miete inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer beträgt somit 1.133,63. **Nebenkosten:** Kautions: EUR 3.400,00 **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Allgemeiner Hinweis:** Die gezeigten Fotos stammen aus einer vorherigen Vermarktung. Neue Fotos werden zeitnah aktualisiert.

**Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum: 21.05.2019 Heizwärmebedarf (HWB): 126,8 kWh/m<sup>2</sup> (Klasse D) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,73 (Klasse C) **Objektnummer: 5342** 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.