

## **Elegante MIETWOHNUNG am KUPFERBRUNNBERG! - Gartenmitbenutzung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/07504**

**Eine Immobilie von 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>	69,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Gesamtmiete</b>	793,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	521,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,00 €
<b>USt.:</b>	72,14 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	49,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

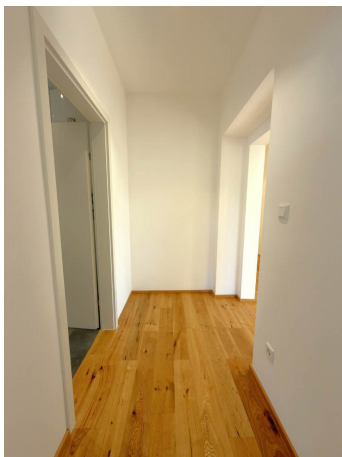
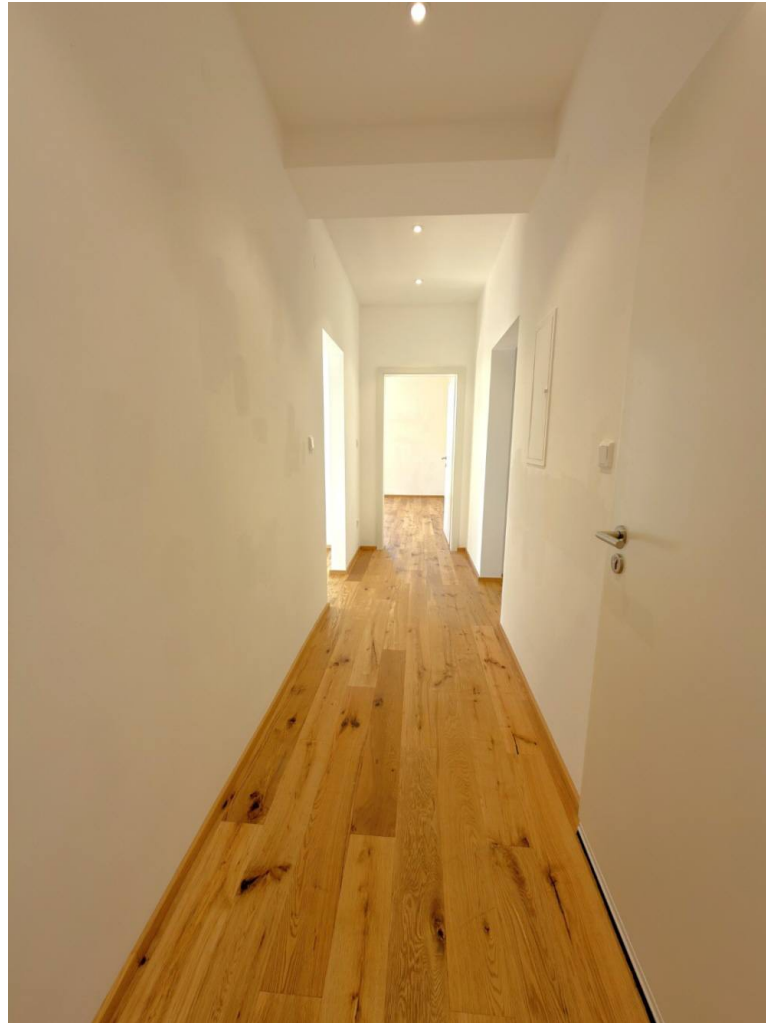
T +43 (0) 2742 35243889

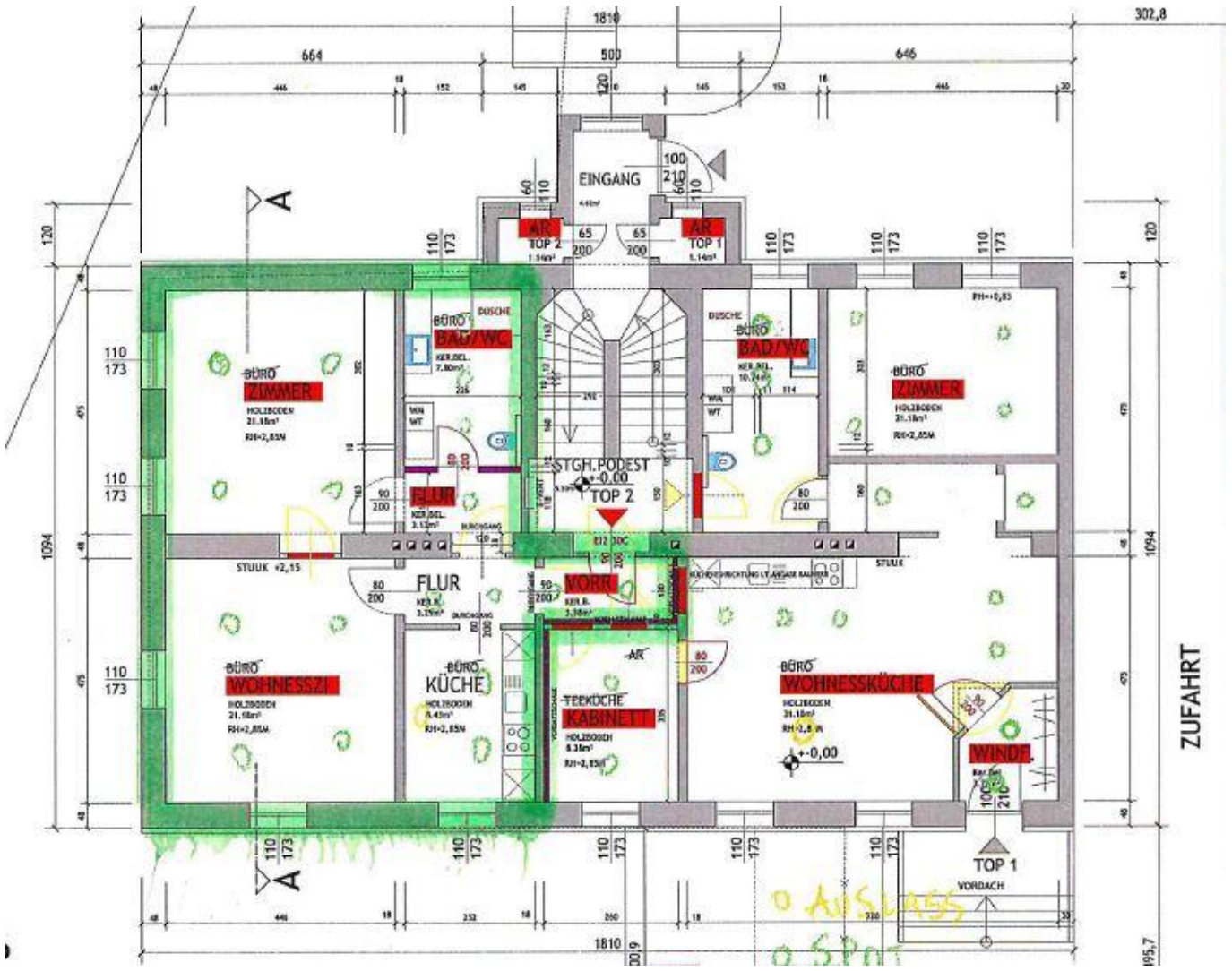
H +43 (0) 660 245 22 18

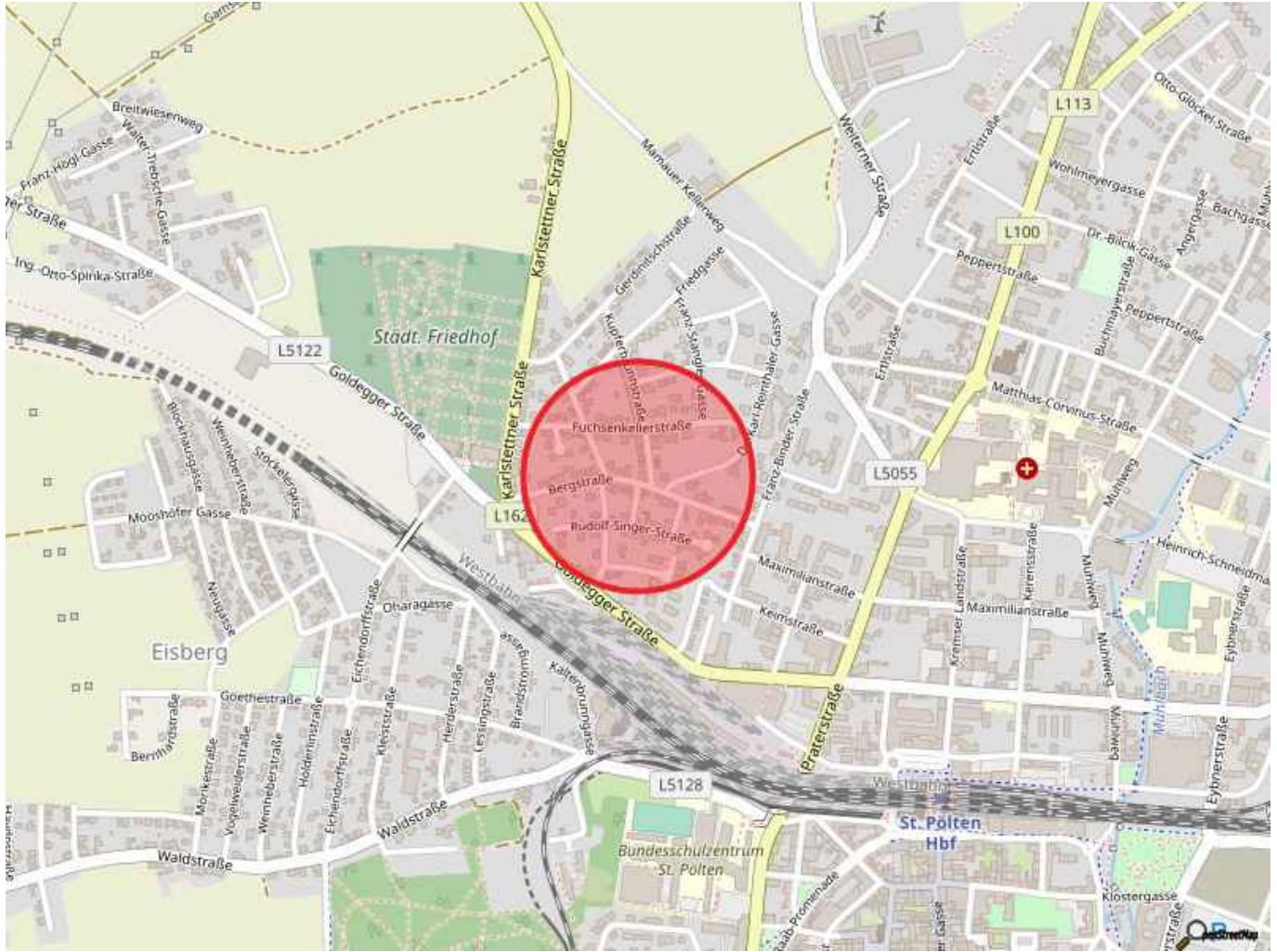
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









## Objektbeschreibung

### Elegante MIETWOHNUNG am KUPFERBRUNNBERG!

#### Lage:

Kleines Wohnhaus in ruhiger Lage in der Nähe der St. Pöltner Innenstadt Kupferbrunnberg. Das Wohnhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Direkt ums Eck befindet sich eine Bushaltestelle. Auch der Bahnhof ist innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Berufspendler, die sich mittels der reichhaltigen Angebote an öffentlichen Verkehrsmitteln bedienen möchten, steht also nichts im Wege.

#### Raumprogramm/Beschreibung:

Die Wohnung im Ausmaß von ca. 69,52 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre mit folgender Raumaufteilung:

Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Durchgangsräum, Badezimmer mit WC.

Zudem wird den Mietern prekaristisch gestattet den Hauseigenen Garten mitzunutzen.

#### Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich nach einem Umbau und durchgreifender Modernisierung in einem sehr ordnungsgemäßen Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung:

- Vollmöblierte Küche mit allen Geräten
- Neu saniertes Badezimmer und WC
- Neue Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen
- Echtholzparkett

#### Parkmöglichkeiten:

Parkmöglichkeiten sind in direkter Umgebung zur Liegenschaft ausreichend vorhanden.

#### Beheizung / Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Für die Warmwasseraufbereitung steht im Badezimmer ein E-Boiler zur Verfügung. Das Heizkostenkonto beträgt EUR 55,46 netto (zzgl. 20% Umsatzsteuer) monatlich. Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf des ersten Mietjahrs, jeweils zum Monatsletzten, unter Einhaltung

einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

**Kosten:**

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins, die Küchenmöbelmiete sowie auch die Betriebskosten. Zudem wird ein Heizkostenkonto in Höhe von EUR 55,46 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgeschrieben. Die monatlichen Miete inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer beträgt EUR 860,09. Die Kosten für Strom und Warmwasseraufbereitung werden direkt mit dem jeweiligen Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 2.600,00

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

**Energiekennzahl:**

Energieausweis vom 10.03.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 100,52 kWh/m<sup>2</sup>a (Einstufung Klasse D)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,79 (Einstufung Klasse D)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

**Objektnummer: 7504**

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 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.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.