

**| ERDGESCHOSS | KARMELITERHOF | GROSSES  
WOHNZIMMER | NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN | IM  
ZENTRUM |**



**Objektnummer: 1139851**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

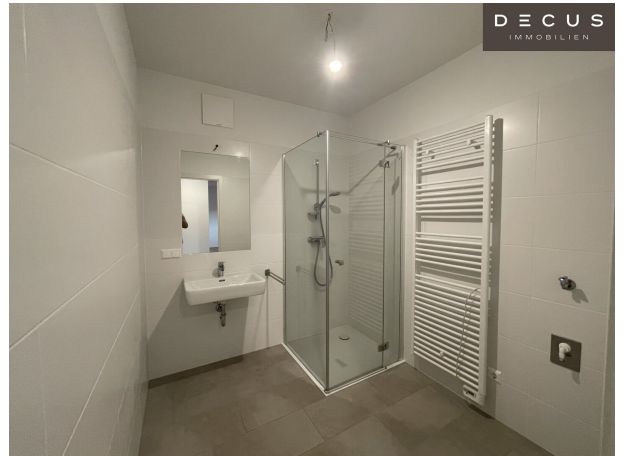
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 51,27 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 51,27 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 1,59 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 681,01 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 518,07 €                         |
| Kaltmiete                     | 619,10 €                         |
| Betriebskosten:               | 101,03 €                         |
| USt.:                         | 61,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

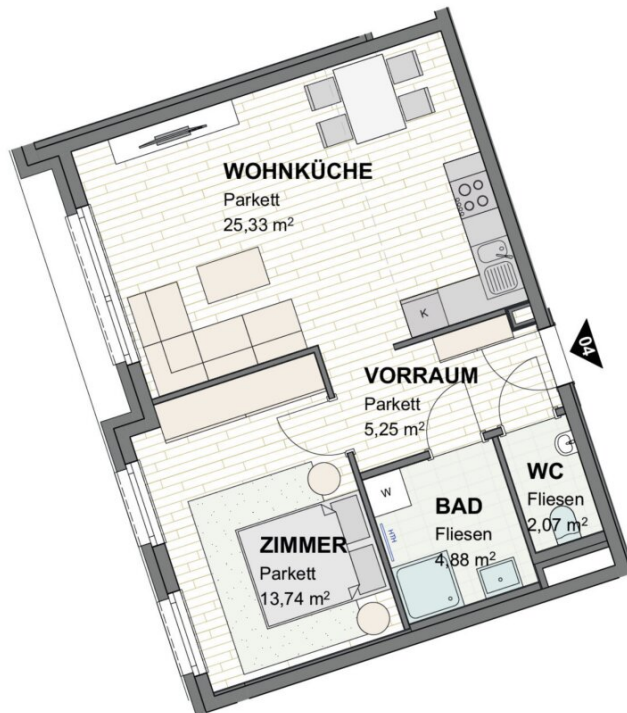


**Anna-Lena Halbeisen**









| TOP 04            |                |
|-------------------|----------------|
| WOHNKÜCHE         | 25,33m²        |
| ZIMMER            | 13,74m²        |
| BAD               | 4,88m²         |
| WC                | 2,07m²         |
| VORR              | 5,25m²         |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>51,27m²</b> |

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel – mit Ausnahme der Küchen- und Sanitärausstattung – dienen der Illustration und sind nicht Mietgegenstand. Symbolische Einrichtung der Küchenzeilen, Änderungen vorbehalten. Einbaumöbel nicht an der Außenwand salbirt. Gebiete von Schimmelbildung für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmole zu nehmen!

SEITE 10



DECUS  
IMMOBILIEN

## VERTRAGSPLAN



## KELLERGEOSHOSS -1



## TOP 04 ERDGEOSHOSS

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnräume    | 51,27 m² |
| Kellerabteil | 1,91 m²  |

## PLANGRUNDLAGE

### POLIERPLAN

| BAUTEIL | GESCHOSS | TOP | DATUM      |
|---------|----------|-----|------------|
| 5       | 00       | 04  | 08.09.2021 |

# Objektbeschreibung

## KARMELITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt

### Details zum Objekt

Insgesamt umfasst diese **moderne Wohnanlage 185** top ausgestattete Wohneinheiten die sich auf **6 Bauteile** aufteilen.

Diese werden unterirdisch durch die **Tiefgarage** verbunden. Von jedem Haus gelangt man komfortabel per Lift zu den Stellplätzen. Dadurch ist die Anlage verkehrsberuhigt und somit sicherer und angenehmer für alle BewohnerInnen.

Die gesamte Wohnanlage ist **barrierefrei** konzipiert, die Wohnungsgrößen reichen von 2 bis 4 Zimmern. Die maximale Mietdauer der Wohnungen beläuft sich auf **10 Jahre**.

Nahezu jede Wohnung verfügt über großzügige **Freiflächen** wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.

### Ausstattung

- Hochwertiger Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Tischlerküche samt Geräten (Ofen, Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- Außenliegende Beschattung in allen Räumen (Raffstores)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Badewanne oder Walk-In Dusche (je nach Wohnung)
- Verfliesung der Außenflächen (Loggia, Balkon, Terrasse)
- Fenster mit 3-fach Verglasung für ideale Geräuschisolierung und Schallschutz
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

- Aufzug barrierefrei
- Postbox bzw. Paketraum

Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 285 PKW-Stellplätzen.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Da das Gebäude in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet wurde, fallen sehr geringe Heizkosten an.

## **LAGE:**

Das Projekt liegt unmittelbar am Rathausplatz und hat daher eine **ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. Auch in der Altstadt St. Pölten befindet sich nämlich der historische barocke Dom, das Schubert Haus und das Stadtmuseum.

Fußläufig benötigt man von den Wohnungen etwa 7 Minuten am **St. Pölten Hauptbahnhof**, bei welchem man Anschluss an **Railjets, ICE-Züge, Regionalzüge und S-Bahnen** hat. Vor der Haustür befinden sich außerdem einige **Buslinien** wie zum Beispiel 481, 490, 491, 680, 687, 688 und 690. Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als 35 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besonders hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum** St. Pölten, mit welchem für eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird.

Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot beispielsweise an der **FH St. Pölten**, welche nah an dem Neubauprojekt situiert ist.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche
- Zimmer 1
- Wohnküche mit Essbereich

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap