

## Interessante Wohnung nahe Traisenpark mit Loggia!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/07830**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	60,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	698,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	470,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,46 €
<b>USt.:</b>	63,50 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

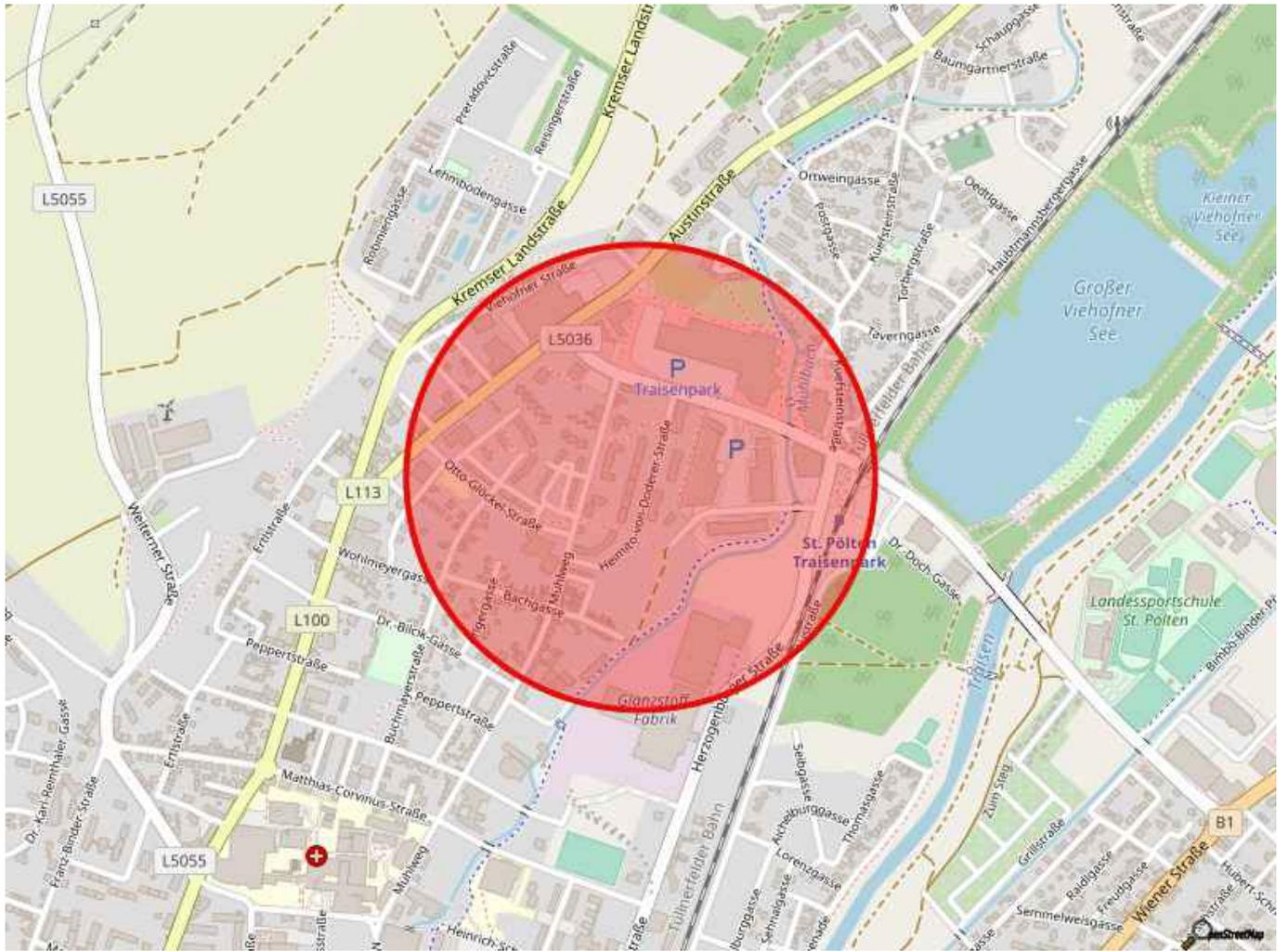
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









## Objektbeschreibung

### Interessante Wohnung nahe Traisenpark mit Loggia!

#### Lage:

Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage mit direkter Nähe zu diversen Parkanlagen, Seen, Einkaufszentren und den verschiedensten Freizeitangeboten in einer verkehrsberuhigten Zone.

#### Öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, von wo aus Sie Anschluss an das St. Pöltner Busnetz finden. Berufspendler, die sich mittels der reichhaltigen Angebote an öffentlichen Verkehrsmitteln bedienen möchten, steht also nichts im Wege. Wer nicht auf das Auto verzichten kann, dem stehen die jeweiligen Autobahnauffahrten binnen weniger Minuten Fahrt ebenfalls zur Verfügung.

#### Raumprogramm/Beschreibung:

Die Wohnung im Ausmaß von ca. 60,94 m<sup>2</sup> befindet sich im 6. Obergeschoß (mit Lift!) mit folgender Raumaufteilung:

Vorzimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche (möbliert), Badezimmer, WC und Loggia.

Ein Kfz-Abstellplatz wird mitvermietet.

Ein Kellerabteil wird Prekaristisch zur Verfügung gestellt.

#### Beheizung / Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung werden über die Fernwärme realisiert.

#### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf von einem Jahr jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

#### Kosten:

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins auch die Betriebskosten. Die Kosten für den Kfz-Abstellplatz betragen EUR 25,00 monatlich. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung betragen derzeit EUR 105,39 und Warmwasseraufbereitung EUR 36,49 jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Die monatliche Miete beträgt daher inkl. der Heizkosten, Warmwasserkosten und Kfz-Abstellplatz EUR 895,06. Die verbrauchsabhängigen Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abgerechnet.

#### Nebenkosten:

Kaution: EUR 2.700,00



**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum 11.03.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 38,9 kWh/m<sup>2</sup>/a (Klasse C)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,12 (Klasse C)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 7830**

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.



## **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.