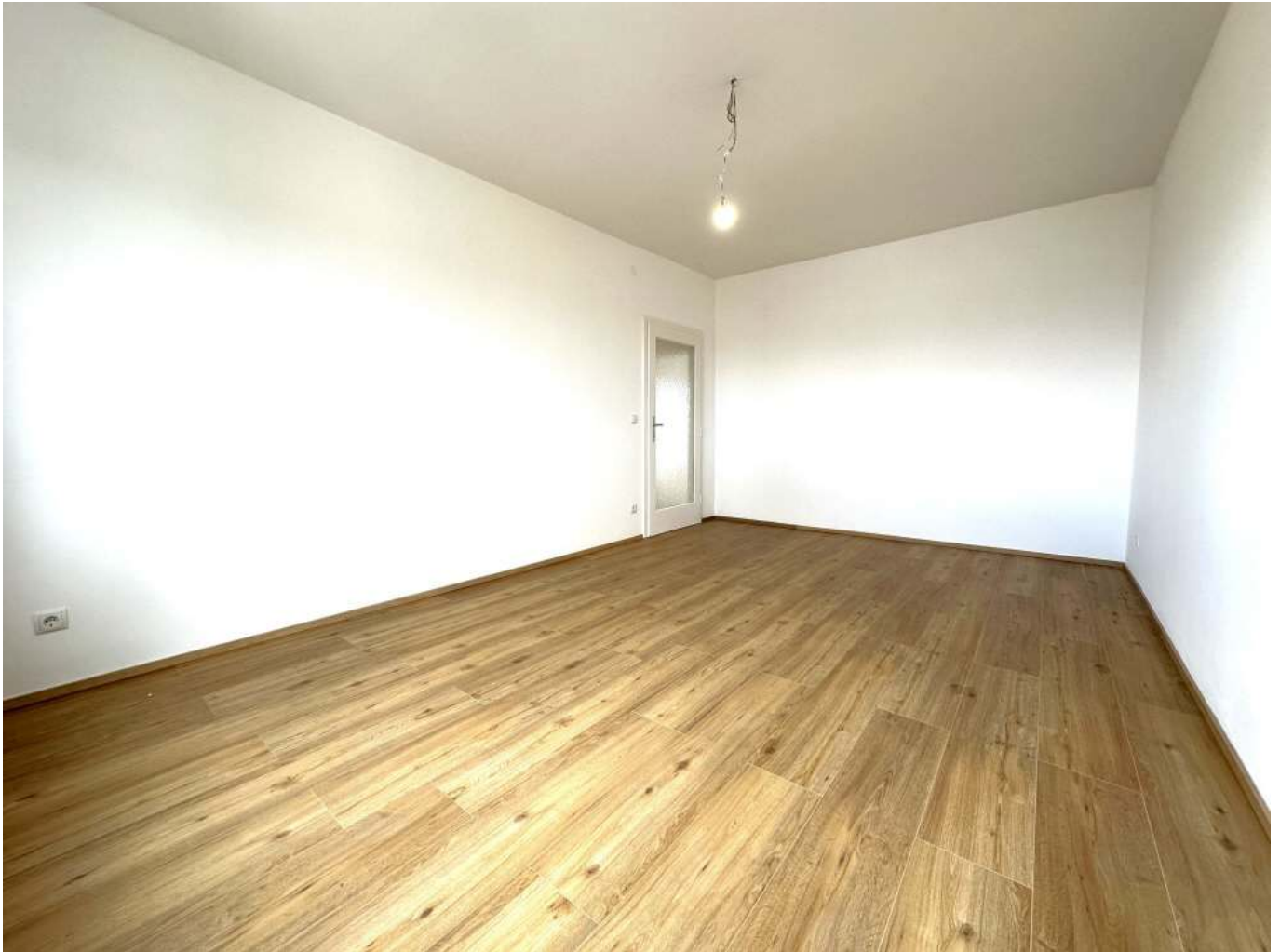


Wohnraum über den Dächern der Landeshauptstadt!



Zimmer 1 (1)

Objektnummer: 202/07843

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	102,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	1.098,96 €
Kaltmiete (netto)	761,31 €
Betriebskosten:	208,45 €
USt.:	99,91 €
Sonstige Kosten:	29,29 €

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

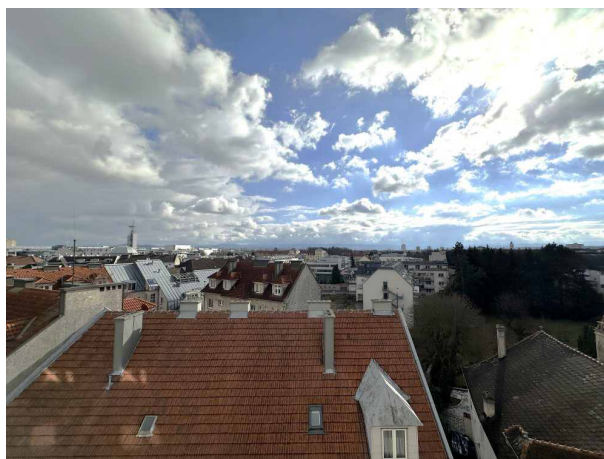
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

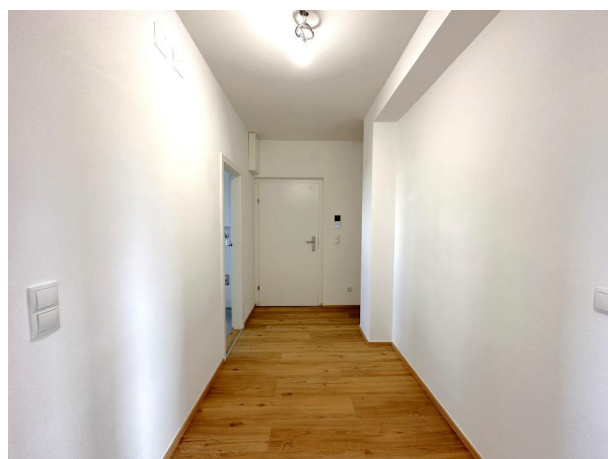
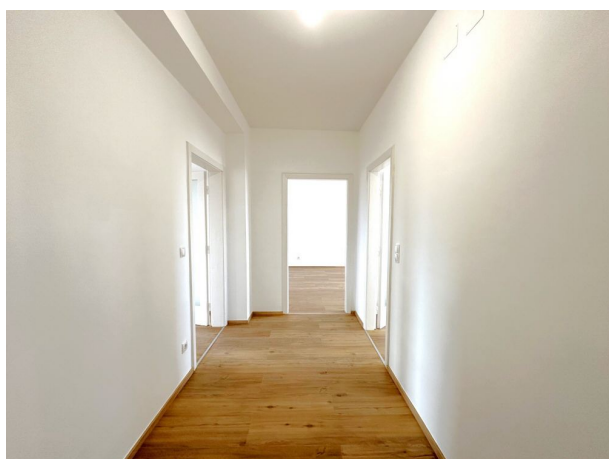
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

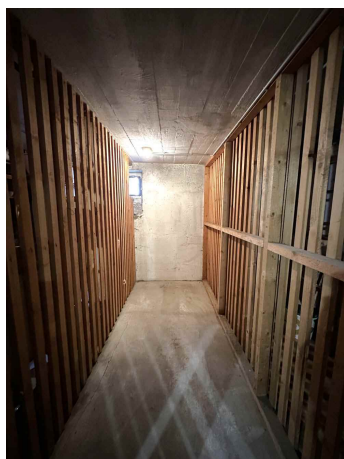


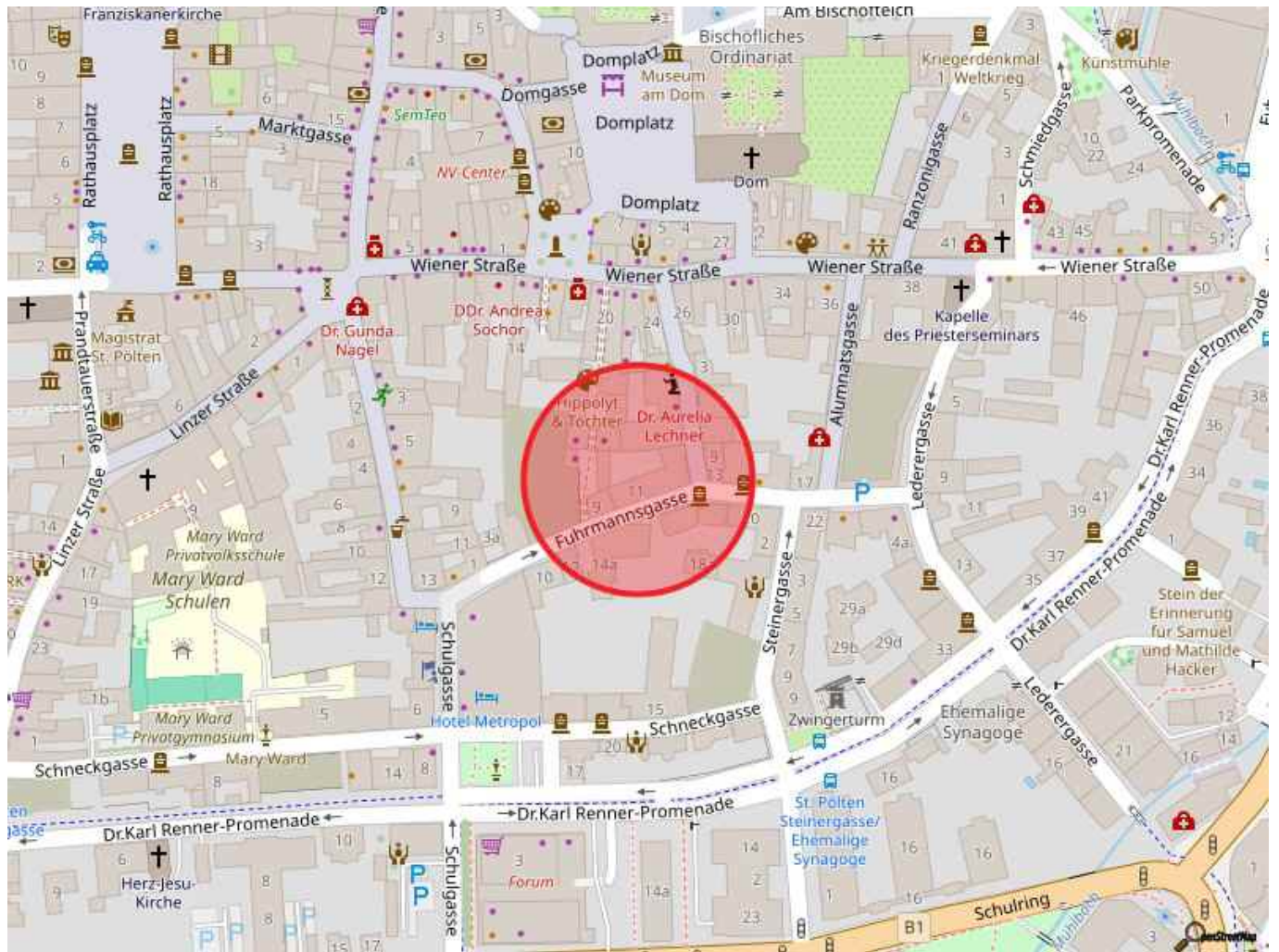












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG nach Sanierung! HIER IST IHR WOHNTRAUM ÜBER DEN DÄCHERN DER LANDESHAUPTSTADT!

Mitten in der Landeshauptstadt St.Pölten, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, kann Ihr Wohnraum wahr werden!

Leben sie in einer neu sanierten Wohnung in sehr attraktiver Lage; Sie werden sich mit Sicherheit wohlfühlen.

Lage:

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung finden Sie das reichhaltige Angebot an zahlreichen Geschäften, Freizeit-, Gastronomie-, Kulturangeboten und Infrastruktureinrichtungen. Auch die Erreichbarkeit ist hervorragend, egal ob Individual- oder öffentlicher Verkehr.

Raumprogramm:

Die Wohnung Top 13 mit 102,88 m² liegt im 6. Obergeschoß – ein Lift ist selbstverständlich vorhanden – und verfügt über folgendes Raumprogramm:

Vorzimmer mit Garderobennische, 4 Zimmern, Küche, Badezimmer mit WC.

Ein Kellerabteil wird Prekaristisch mitvermietet.

Hinweis Küche:

Die Küche ist derzeit noch unmöbliert. Wenn gewünscht kann auf Kosten und Veranlassung in Absprache mit dem Vermieter eine Küche bestellt und zur Verfügung gestellt werden.

Highlights:

Die Wohnung wurde 2024 einer umfassenden Sanierung unterzogen und präsentiert sich in einem tadellosen Zustand.

- 3-fach verglaste Kunststofffenster (südseitig mit Außenrollladen)
- Langlebige und Strapazierfähige Vinylböden
- Zeitloses und modernes Badezimmer mit großformatigen Boden- und Wandfliesen und barrierefreier Dusche
- Umweltbewusstes heizen dank Fernwärme Zentralheizung
- Grandioser Ausblick über die Dächer der Landeshauptstadt

Monatliche Kosten:

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben den Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.

Das Heizkostenkonto beträgt monatlich EUR 156,11 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Vertragskonditionen:



Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Der Mieter hat das gesetzliche Kündigungsrecht, den Mietvertrag frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen. Die frühestmögliche Kündigung durch den Mieter kann daher per Monatsletzten des 16. Mietmonates erfolgen.

Nebenkosten:

Kaution: EUR 3.300,--

Parken:

Mieter mit Hauptwohnsitz haben die Möglichkeit eine Bewohnerparkkarte beim Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten zu beantragen. Die Kosten hierfür belaufen sich derzeit auf ca. EUR 170,-- für ein Jahr. Nähere Infos hierzu erhalten Sie auf der Homepage (www.st-poelten.at) der Stadt St. Pölten.

Energieausweis:

Ausstellungsdatum 20.04.2018

Heizwärmebedarf (HWB) 107,5 kWh/m²/a. (Einstufung Energieklasse D)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 2,10. (Einstufung Energieklasse D)

Objektnummer: 7843

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere 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.