

MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN TOP LAGE - MIETKAUF!



Ansicht außen (1)

Objektnummer: 202/07858

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Zapletalgasse 16 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3100 St. Pölten |
| Baujahr: | 2024 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 117,31 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64 |
| Gesamtmiete | 1.532,75 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.147,38 € |
| Betriebskosten: | 235,02 € |
| USt.: | 138,24 € |
| Sonstige Kosten: | 12,11 € |

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

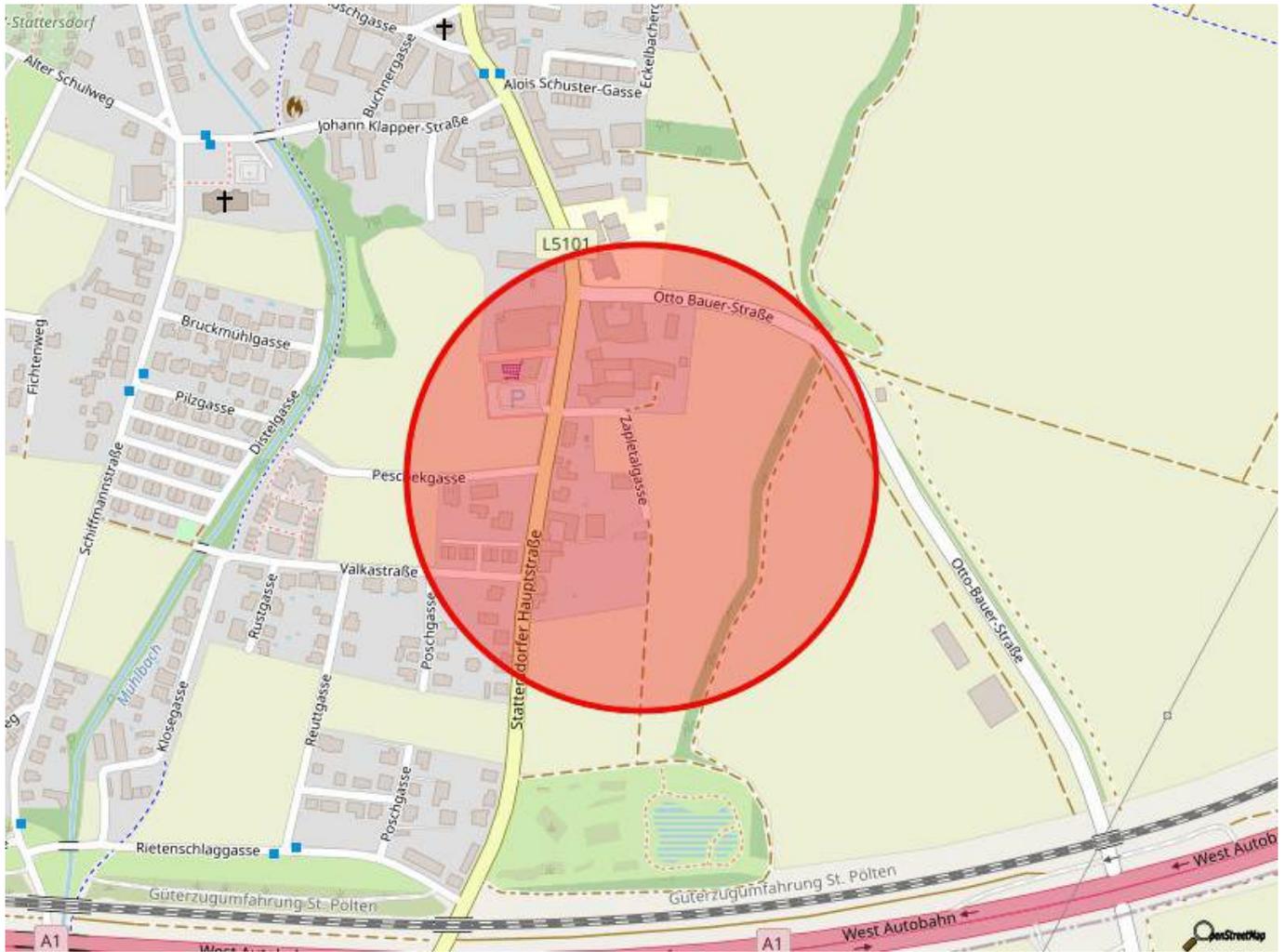
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN TOP LAGE - MIETKAUF!

PROJEKT

Im St. Pöltner Stadtteil Stattersdorf entsteht **ein attraktives Neubauprojekt**, welches **Ende 2024 fertiggestellt** wird. Das Projekt entsteht **in grüner Ruhelage**; wer hier wohnt, hat genügend Freiraum und genießt trotzdem alles an zukunftsweisender Infrastruktur, Verkehrsanschluss und Nahversorgung, was man sich nur wünschen kann. Das Neubauprojekt bietet ein differenziertes Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen, welche Wohnen für alle Lebensphasen ermöglichen. Das Wohnungsangebot umfasst **2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit rund 58 bis 117 m²**.

TOPOGRAPHIE

Das Projekt besteht aus **3 Bauteilen mit je 10 Wohnungen**. Die Erschließung erfolgt für jeden Bauteil über ein Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage.

Alle 3 Bauteile sind nicht unterkellert. Die Radabstellplätze befinden sich vor den Hauseingängen. Die Einlagerungsräume und ein Kinderwagenabstellplatz befinden sich aufgeteilt in den Geschoßen. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über Eigengärten. Die Wohnungen in den Obergeschoßen haben Balkone, Loggien und Terrassen.

LAGE

Die **Lagequalität ist hervorragend!** Eine Busstation befindet sich direkt vor der Liegenschaft, mit dieser erreicht man in wenigen Minuten den Hauptbahnhof von St. Pölten. Dieser bietet mit ÖBB Railjet und WESTBAHN eine großartige Anbindung sowohl an den Hauptbahnhof Wien als auch nach Westösterreich. Der Hauptbahnhof ist zudem ein Knotenpunkt der Wieselbus-Linien, die St. Pölten sternförmig mit den verschiedenen Regionen Niederösterreichs verbinden.

WOHNUNG **Top 3/9 im 2.OG** bietet folgende Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnküche, drei Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Dachterrasse und WC;

AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Großzügige Freiflächen für jede Wohnung
- Radabstellplätze vor den Hauseingängen
- Einlagerungsräume und ein Kinderwagenabstellplatz
- Im Bereich der Wohnhäuser - Kleinkinderspielplatz
- Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- 2-Schicht Parkett inkl. Schweizerleiste – Fußbodenheizung

PARKPLÄTZE

Auf dem Grundstück werden insgesamt **43 Außenstellplätze** hergestellt. Für jede Wohnung



ist die Anmietung von 1 - 2 Stellplätzen verpflichtend.

Kosten pro Stellplatz monatlich EUR 19,79 € (Brutto)

MIETKAUF

Diese Immobilie steht im Rahmen eines Mietkaufs zur Verfügung. Nach Ablauf der **vereinbarten Laufzeit von 5 bzw. 10 Jahren** haben Sie die Möglichkeit, das Eigentum an der Immobilie zu erwerben. Die genauen Konditionen senden wir Ihnen gerne nach Anfrage zu.

ENERGIEVERSORGUNG

Die Heizungsversorgung erfolgt durch **eine Luft/Wärmepumpe**. Verteilung in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung. Auf den Dächern der Liegenschaft werden Photovoltaikanlagen errichtet

FERTIGSTELLUNG

Die Wohnungen werden voraussichtlich im **Ende 2024 fertigstellt** werden.

BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

OBJEKTNUMMER: **7858**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objekt Nummer bereit.

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.