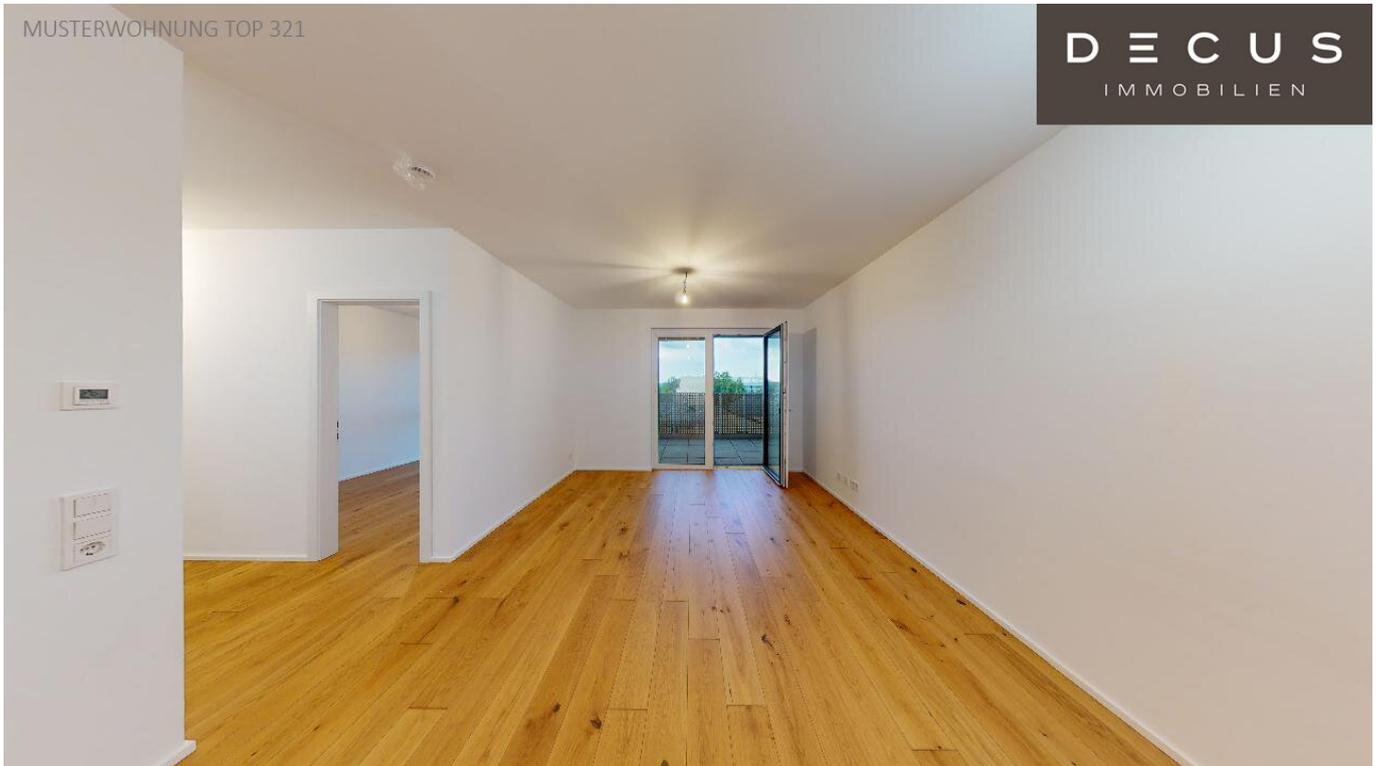


**| 3 ZIMMER | 4. OG | NORDSEITIG | NEUBAU | NAHE DES
TRAISEN-FLUSSES | LANDHAUSVIERTEL |
LOGGIA/BALKON**



Objektnummer: 1142873

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Rennbahnstraße |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3100 St. Pölten |
| Wohnfläche: | 80,20 m ² |
| Nutzfläche: | 86,20 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 3,33 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 20,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63 |
| Gesamtmiete | 1.028,99 € |
| Kaltmiete (netto) | 751,84 € |
| Kaltmiete | 919,07 € |
| Betriebskosten: | 167,23 € |
| Heizkosten: | 16,38 € |
| USt.: | 93,54 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

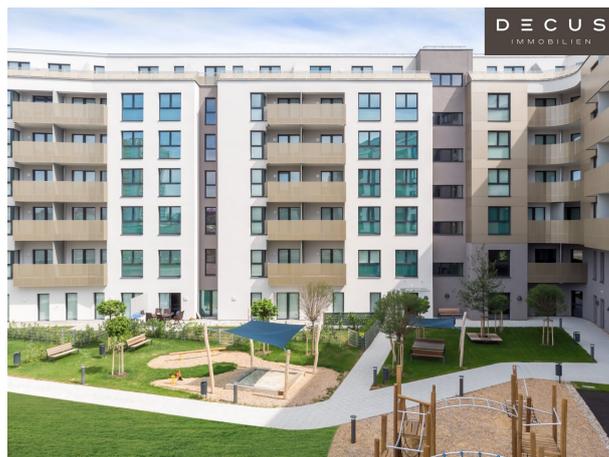
MUSTERWOHNUNG TOP 321

DECUS
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 522

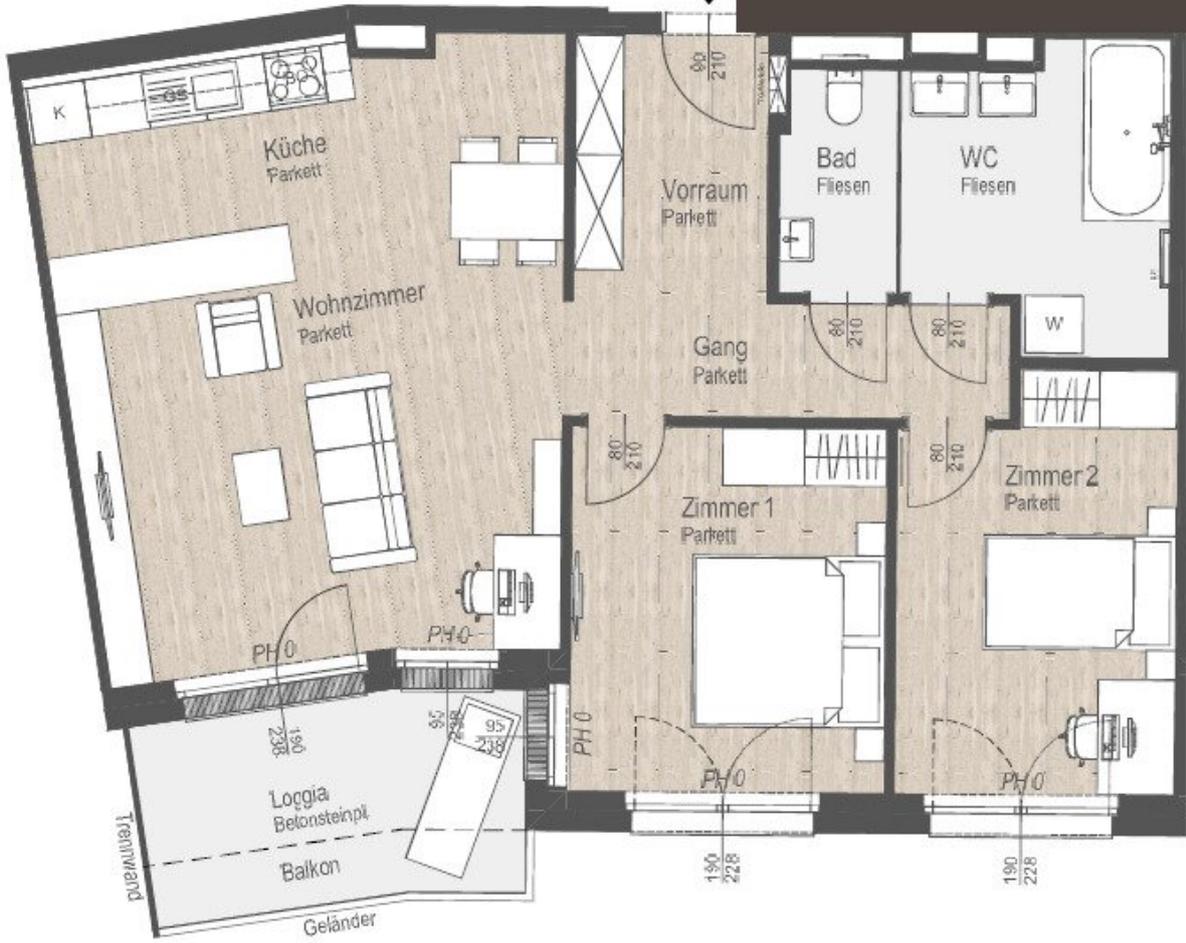
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



TOP 4



Objektbeschreibung

Top ausgestattete Wohneinheiten

Die Wohnungen verfügen über **2 bis 4 Zimmer** und bieten Ihnen Wohnnutzflächen von ca. **37 m² - 127 m²**.

Es gibt eine **hohe Gebäudedämmung**, welche für den ökologischen Aspekt sorgt.

Allgemeinbereiche wie **Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze** sowie zugeordnete **Parteiekeller** sind ausreichend und großzügig vorhanden und sehr gut erreichbar.

Ein großer und gut ausgestatteter **Kinderspielplatz** als Begegnungszone am Areal der Wohnhausanlage dient nicht nur dem Miteinander unter Kindern und Jugendlichen sondern fördert auch das Miteinander der Erwachsenen in der Anlage.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

- helle, **offene Wohn-Ess-Bereiche** mit Zugang zu **Balkonen, Terrassen, Loggien oder Eigengärten**
- 2,70 m hohe Räume
- **Echtholz-Parkettböden** in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- **Fernwärme, Fußbodenheizung**
- Alu-Kunststoff-Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- weiße Wohnungseingangstüren - einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung ohne Türschließer

- weiße Holzinrentüren
- moderne und elegante **Marken-Sanitärausstattung** mit Design-Unterputzarmaturen
- Badewannen in Sanitäracryl, bzw. bodennahe Duschen mit Glastrennwand
- **W-LAN, Anschlüsse für A1** und **Kabelplus** vorhanden

Lage

Die **Neubauwohnungen** befinden sich in **zentraler Lage** in **St. Pölten, Niederösterreich**.

Das Projekt liegt östlich der Altstadt und hat daher eine **gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** und **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**.

Fußläufig benötigt man von den Wohnungen etwa 7 Minuten zum **St. Pölten Hauptbahnhof**, bei welchem man Anschluss an **Railjets, ICE-Züge, Regionalzüge und S-Bahnen** hat.

In der Nähe befinden sich außerdem einige **Buslinien** wie zum Beispiel: 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 470, 475, 491, 679 und 719.

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 eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird.

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

Sonstiges

Bitte beachten Sie auch, dass zur Anmietung einer Wohnung, ein **Nettohaushaltseinkommen von mind. dem 2,5-fachen der Miete** benötigt wird. Sozialleistungen und AMS-Gelder dürfen hier nicht zugerechnet werden.

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

Diese **3 Zimmer Wohnung** mit der **Topnummer 404** ist **zentral begehbar**, befindet sich im **4. Obergeschoss**, ist **nordseitig ausgerichtet** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Gang
- Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- WC, separat
- Wohnraum mit Kochnische ohne Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon/Loggia

Der Wohnung ist ein Kellerabteil im UG zugeordnet.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <750m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap