2-ZIMMER | MORGENSONNE | BALKON

Objektnummer: 1143029

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	46,15 m²
Nutzfläche:	54,09 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	593,22 €
Kaltmiete	680,91 €
Betriebskosten:	87,69 €
USt.:	68,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Anna-Lena Halbeisen

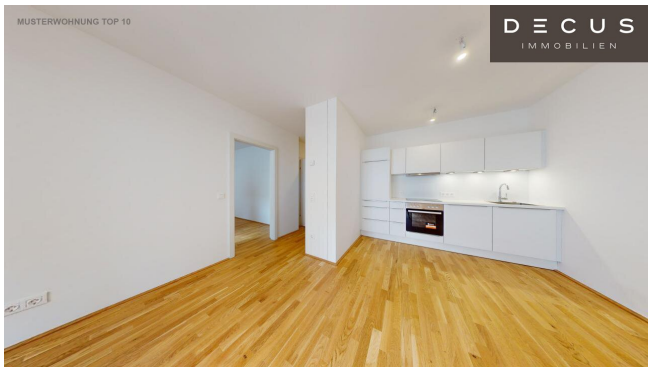
DECUS Immobilien GmbH

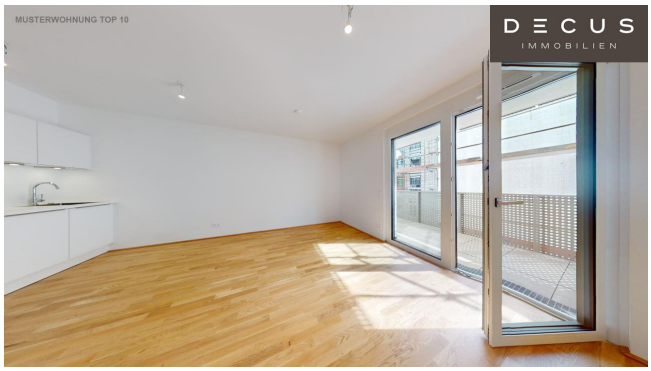
DECUS
IMMOBILIEN

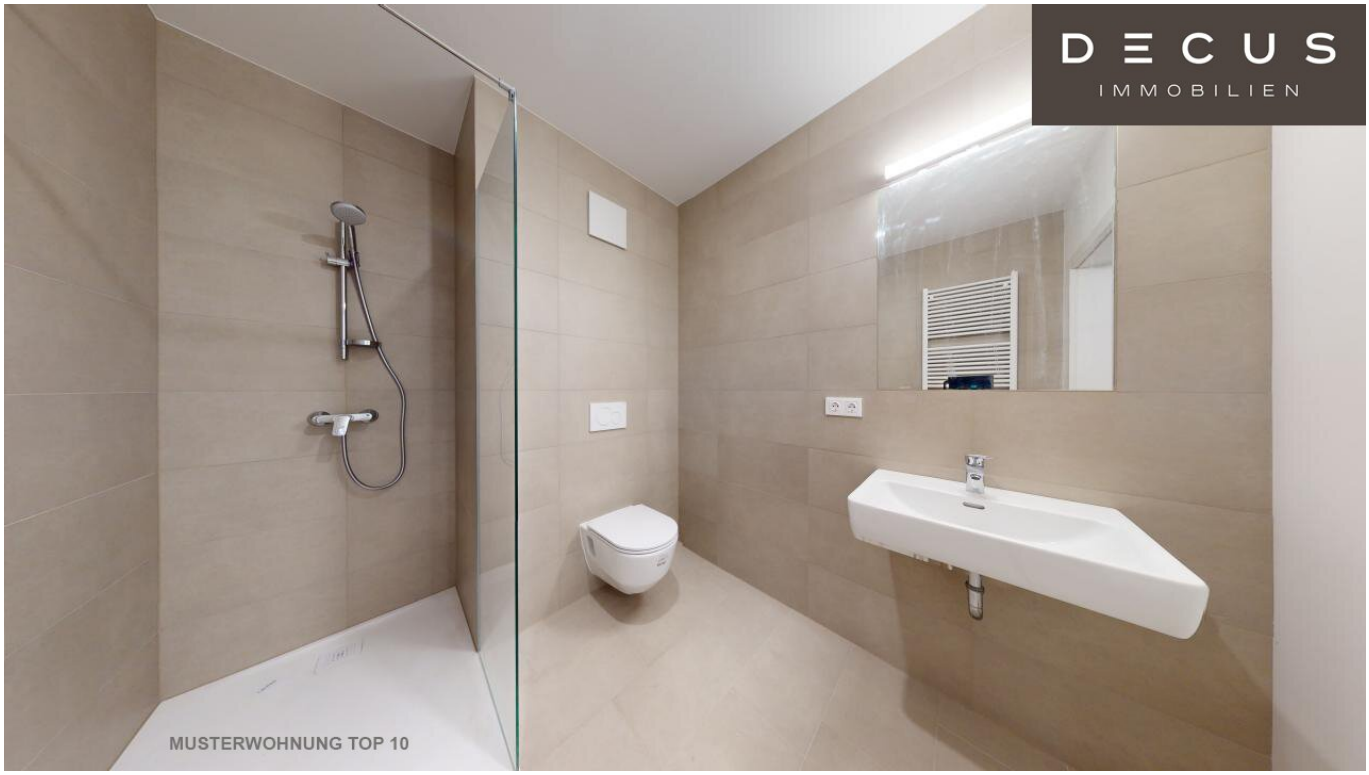
DECUS
IMMOBILIEN

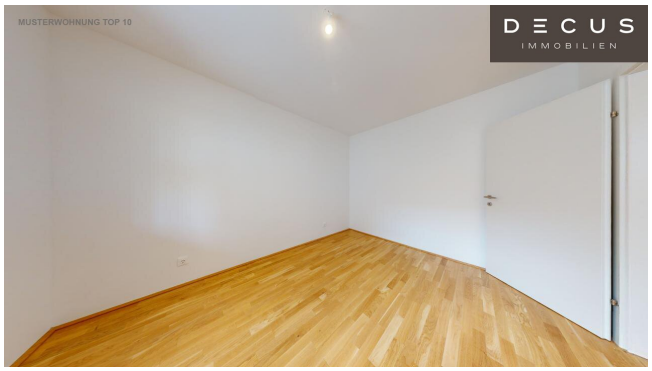
DECUS
IMMOBILIEN

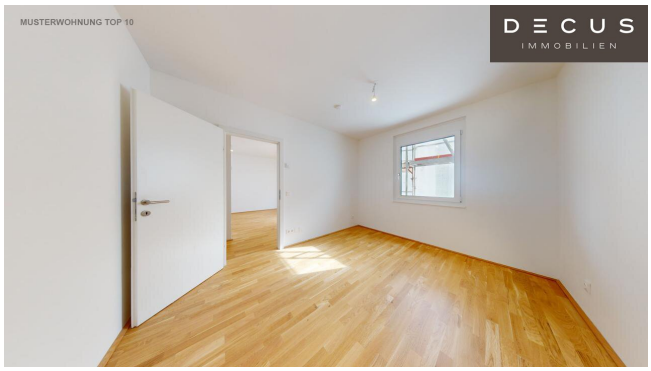
DECUS
IMMOBILIEN

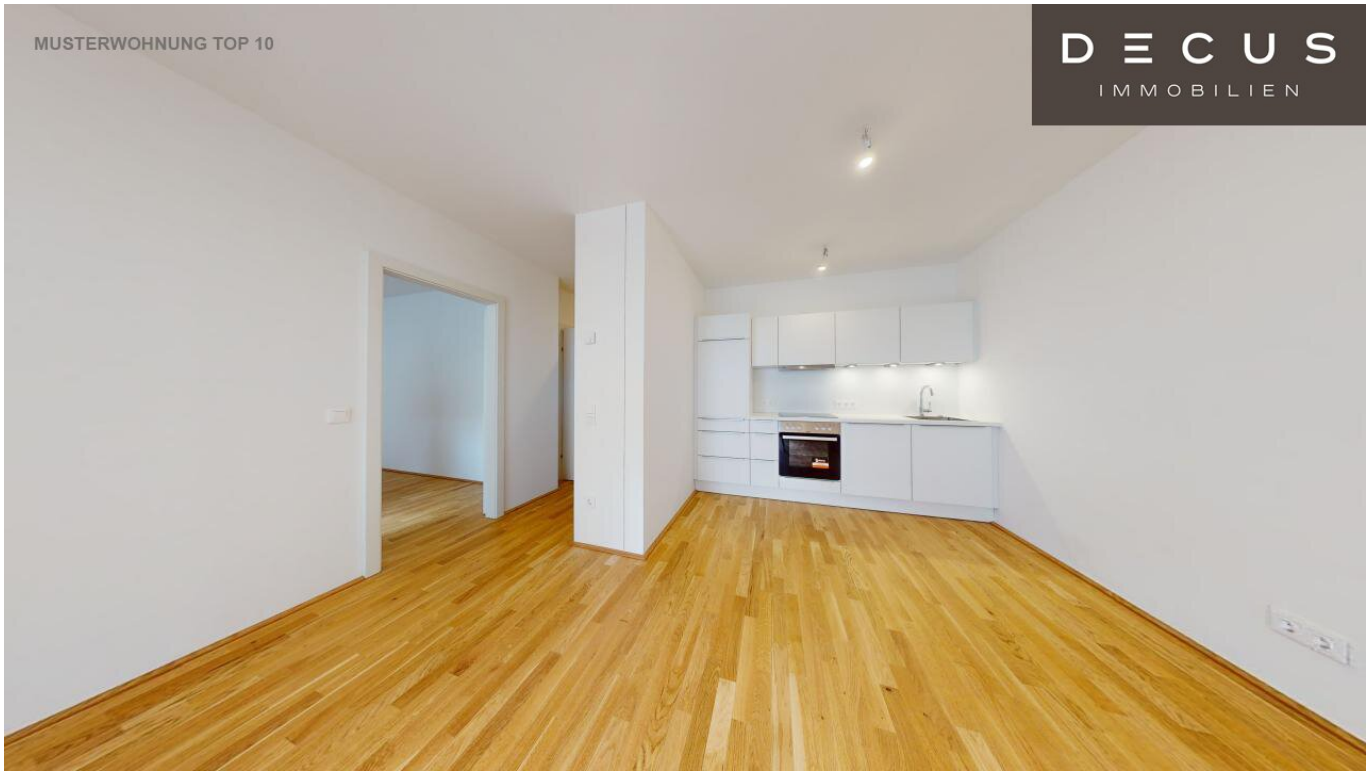

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

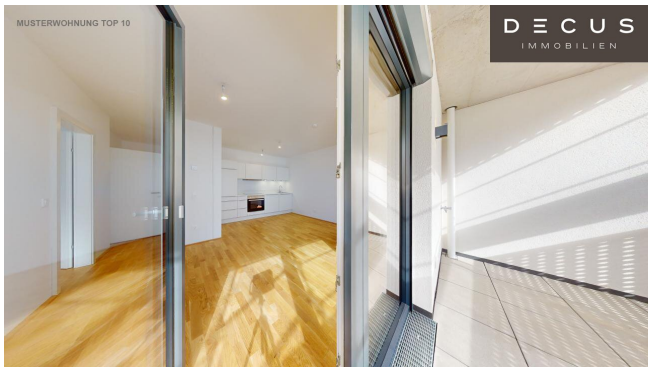

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

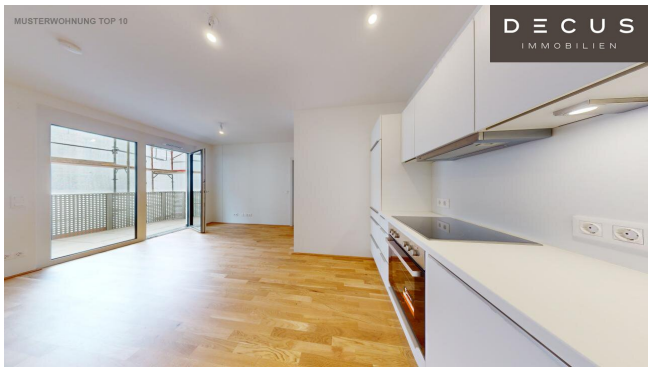

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 10

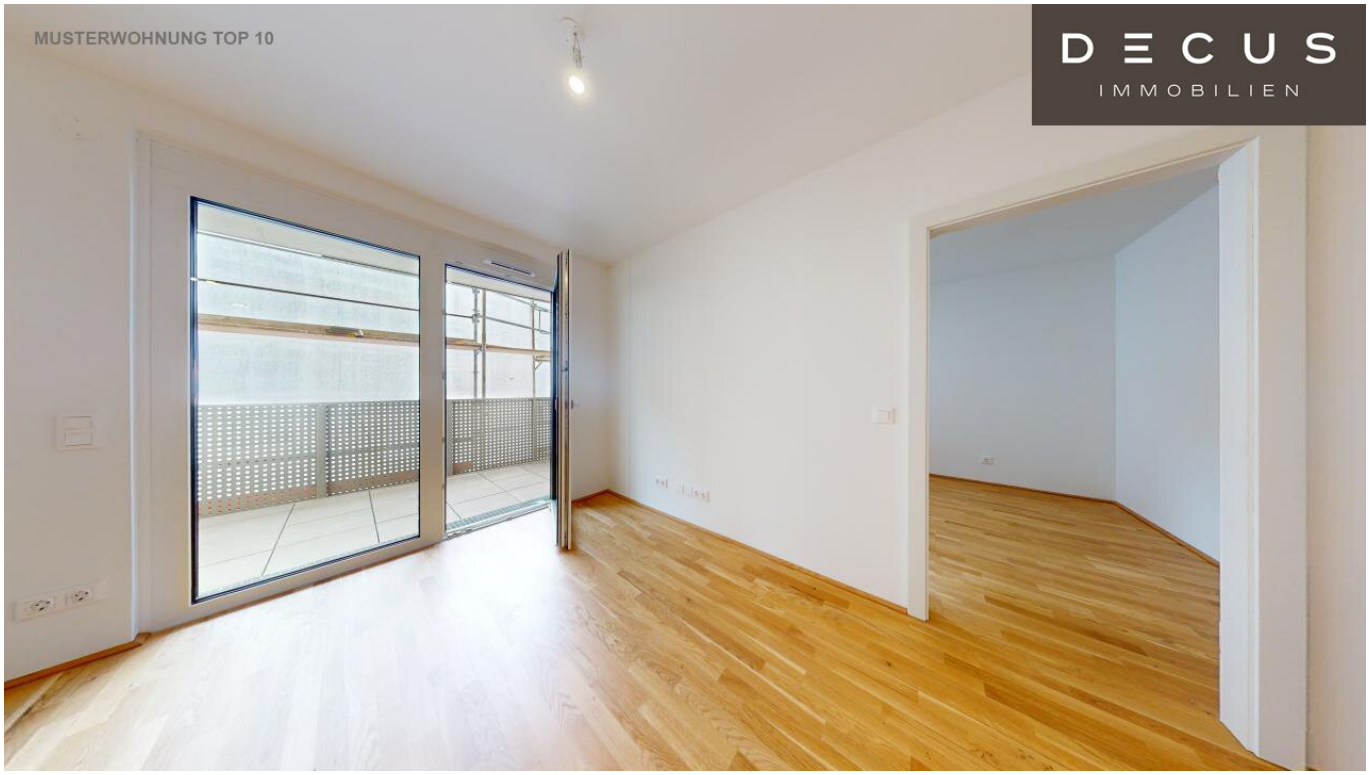

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

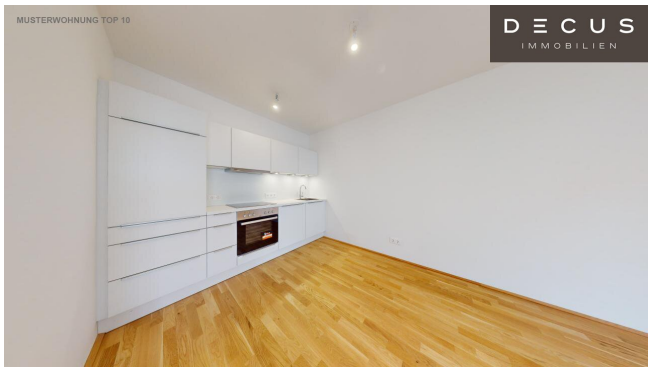

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

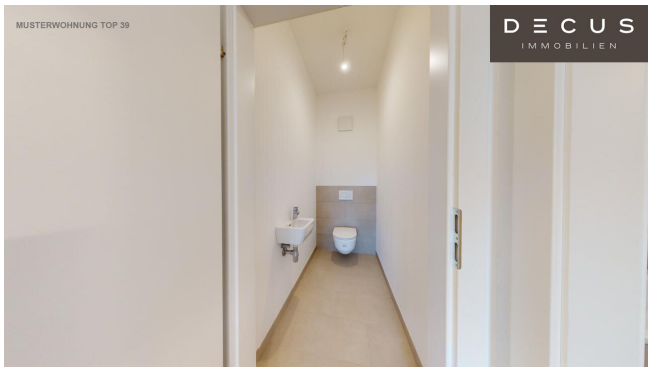

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

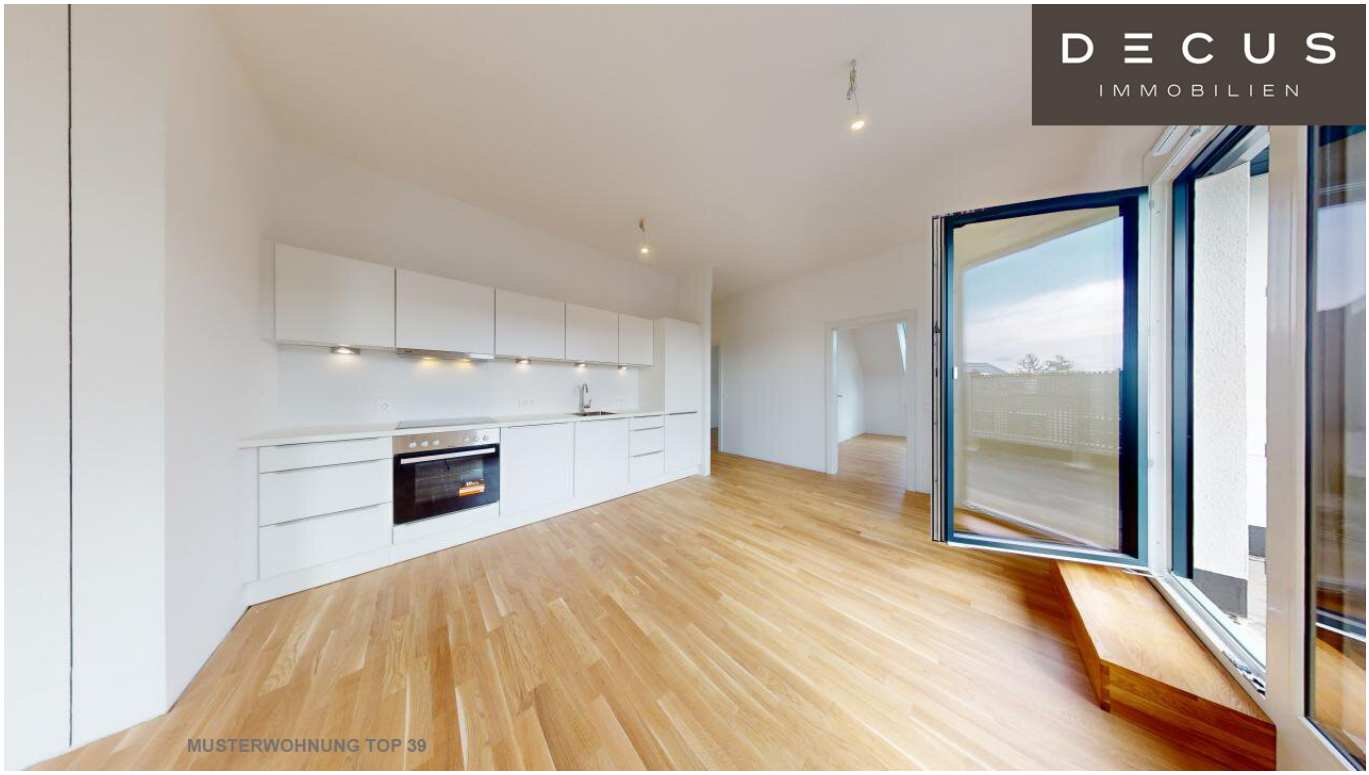

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

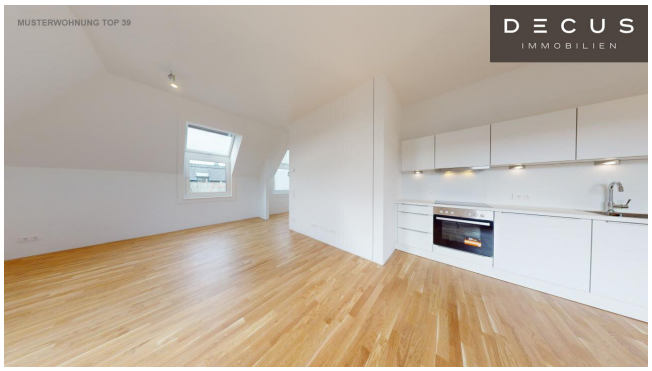

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

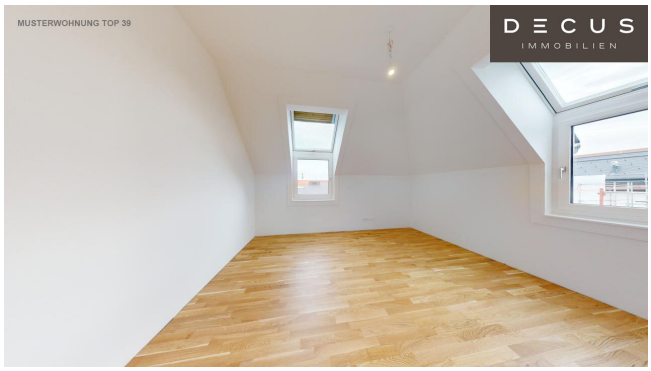

MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERWOHNUNG TOP 10
DECUS
IMMOBILIEN

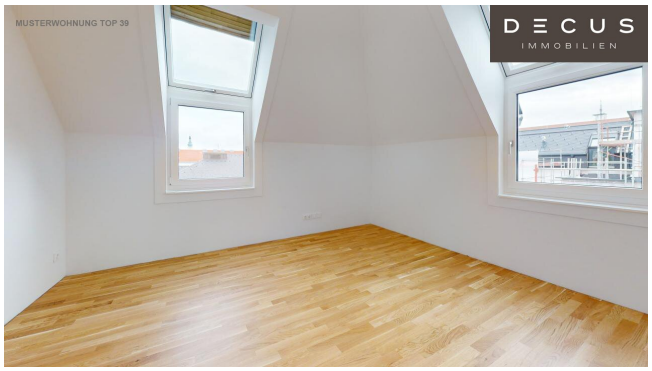

MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN

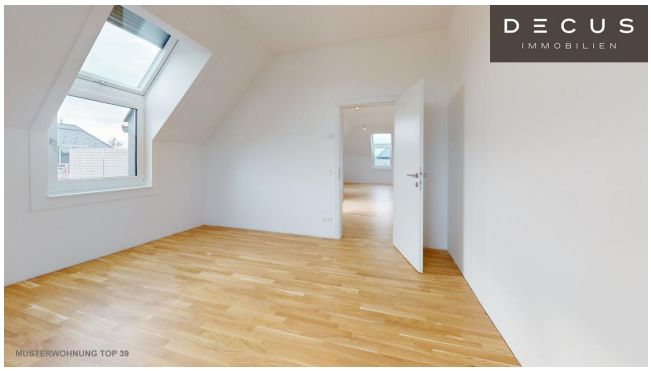

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 39

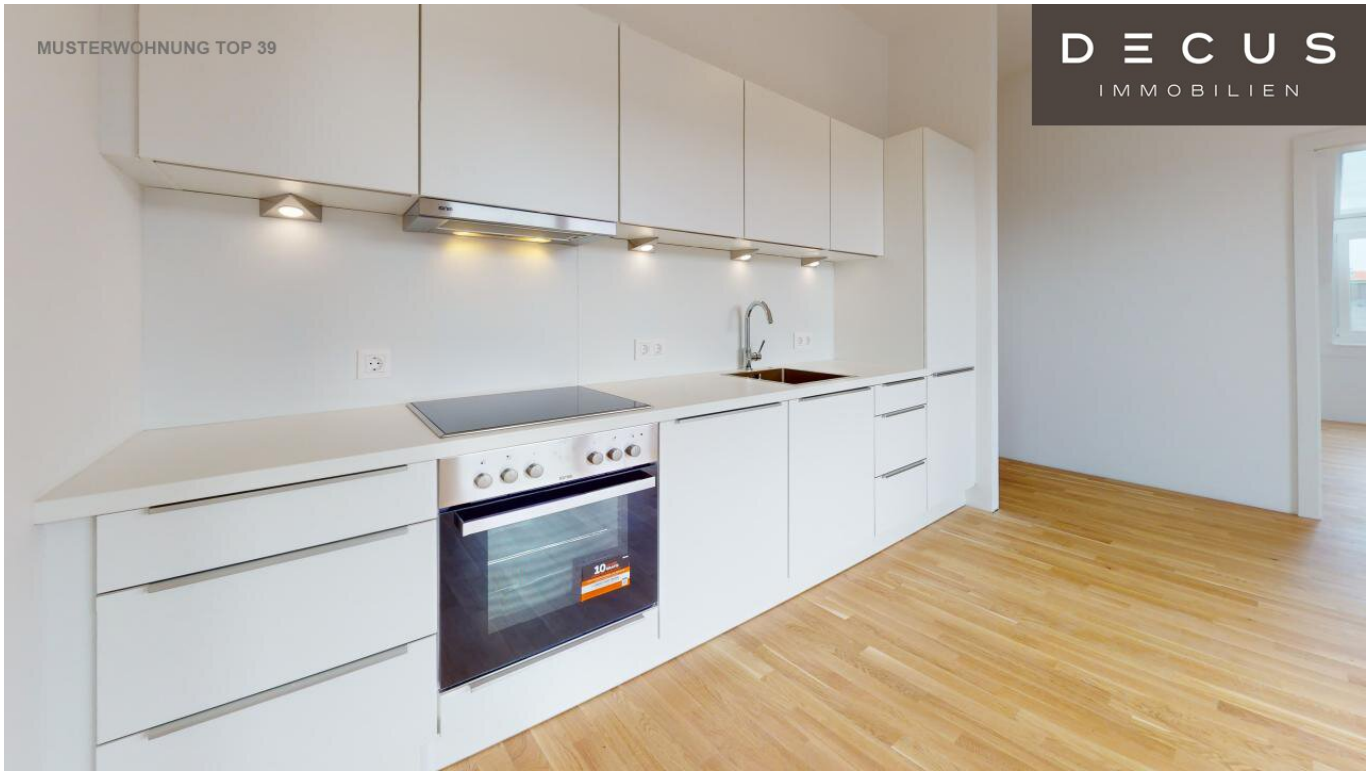

MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN

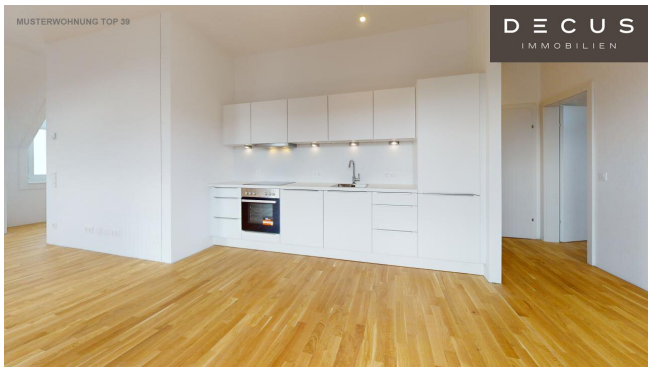

MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 39


MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN

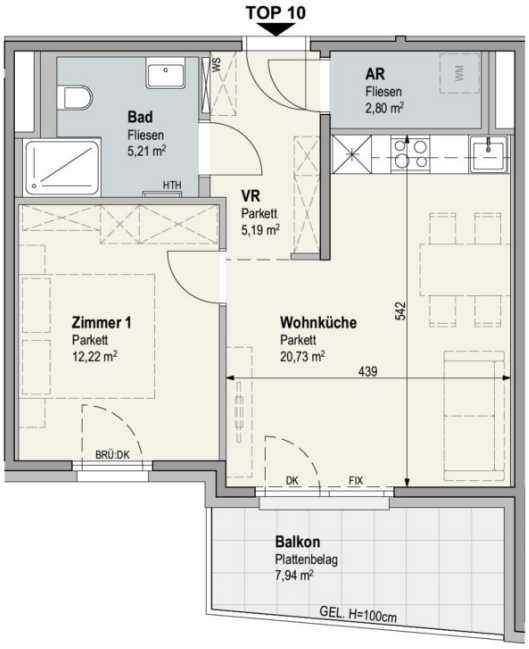

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 39


MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN


MUSTERWOHNUNG TOP 39
DECUS
IMMOBILIEN

STG A, TOP 10	
AR	2,80
Bad	5,21
VR	5,19
Wohnküche	20,73
Zimmer 1	12,22
	46,15 m²
Balkon	7,94
	7,94 m²

VORABZUG

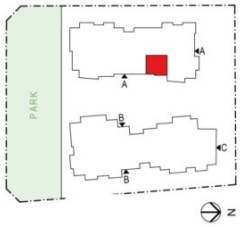


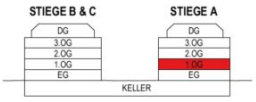
N

A Stiege	10 TOP

Geschoss	**1. OBERGESCHOSS**	Wohnfläche	**46,15 m²**
Zimmeranzahl	**2 Zimmer**	Balkon	**7,94 m²**
Kellerabteil	**A10**	Kellerabteil	**2,00 m²**
Raumhöhe	**259 cm**		

1.OG





LEGENDE

Kühlschrank	WS	Wohnungsstation	BRÜ Brüstung
Abgehängte Decke	FIX	Fixverglasung	GEL Geländer
Entwässerungsrinne	DK	Dreh-/Kippflügel	RH Raumhöhe
Zwischenwand (auf Estrich stehend)	DFF	Dachflächenfenster	HTH Handtuch-heizkörper
	WM	Waschmaschinen-anschluss	

Maßstab	Planformat	Datum
M 1:50	**DIN A3**	**06.02.2024**

0 1 2 3 4m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberkante. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Wohnung wird mit Küche und Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

In der **neu errichteten Wohnanlage** befinden sich insgesamt **83 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten**. Diese Anlage ist in **zwei separate Bauteile** gegliedert, die durch eine unterirdische **Tiefgarage** miteinander verbunden sind. Ein Aufzug führt komfortabel von jedem Gebäude zu den Stellplätzen in der Tiefgarage. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet, um höchsten Komfort und Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Wohnungen variieren in der Größe von **2 bis 5 Zimmern** und bieten somit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Raum. Die Mietdauer ist vorerst **befristet auf 10 Jahre**.

Jede Einheit verfügt über großzügige **Freiflächen** wie eine Loggia, einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt effizient durch **Fernwärme** und dezentrale Warmwasserbereitung.

Ausstattung

- Edler Eichenparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten (Ofen, Herd, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler)
- Außenliegender Sonnenschutz (Raffstores oder Rolladen mit elektrischer Bedienung)
- Waschmaschinenanschluss
- Badewanne und/oder Dusche, je nach Einheit
- Freifläche pro Einheit (Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
- Kunststofffenster mit Alu- Deckschale und 3-fach Verglasung
- Kellerabteile
- Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- Barrierefreier Aufzug

- Postbriefe- und Paketanlage

Im Untergeschoss erwartet Sie eine großzügige Tiefgarage mit 88 PKW-Stellplätzen sowie zwei Freistellplätzen und zehn E-Ladestationen für umweltbewusste Mobilität, diese können zusätzlich angemietet werden.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten. Dank der energiesparenden Niedrigenergiebauweise des Gebäudes fallen die Heizkosten äußerst gering aus.

Lage

Die Lage der **Erstbezugswohnungen** ist nicht nur zentral, sondern auch verkehrsruhig und von einer malerischen Baumallee gesäumt. Der nahegelegene **Hammerpark** lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet eine idyllische Umgebung direkt vor der Haustür.

Innerhalb von etwa 15 Minuten Fußweg erreichen Sie den **St. Pöltener Hauptbahnhof**, von dem aus Sie Anschluss an Railjets, ICE-Züge, Regionalzüge und S-Bahnen haben. Mit dem Railjet und WESTgreen erreichen Sie den **Wiener Hauptbahnhof** öffentlich in weniger als 35 Minuten. Autofahrer profitieren von einer schnellen Verbindung nach Wien über die A1 in weniger als einer Stunde.

Zudem befinden sich in direkter Nähe **Bushaltestellen**, darunter St.Pölten Prandtauerhalle und St.Pölten Dr.-Theodor-Körner-Schulen, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglichen.

Das **Zentrum** von St. Pölten erreichen Sie ebenfalls **bequem zu Fuß** in wenigen Gehminuten. Dort finden Sie eine Vielzahl von Lebensmittelgeschäften, Apotheken, Postämtern, Drogerien, Restaurants, Bars und Arztpraxen, die Ihren täglichen Bedarf abdecken.

Sonstiges

Da sich das Gebäude noch im Bau befindet, ist aktuell eine **Besichtigung ausschließlich in der Musterwohnung** möglich! Gerne gehen wir hier vor Ort mit Ihnen einzelne Grundrisse durch und finden eine passende Wohnung. Eine Besichtigung der ausgewählten Wohnung ist aktuell nicht möglich - **die Vermietung erfolgt vom Plan weg.**

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.

Highlights der T10/A:

- 2 Zimmer, zentral begehbar
- 1. Obergeschoss
- Östliche Ausrichtung
- Wohnfläche: ca. 46,15 m²
- Balkon: knapp 8 m²
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Abstellraum vorhanden

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <250m

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

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap