

## Großartige Dachgeschoßwohnung im Stadtzentrum mit Terrasse!



Wohnküche (4)

Objektnummer: 202/07931

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.453,83 €
Kaltmiete (netto)	842,18 €
Betriebskosten:	351,27 €
Heizkosten:	102,45 €
USt.:	141,48 €
Sonstige Kosten:	16,45 €

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

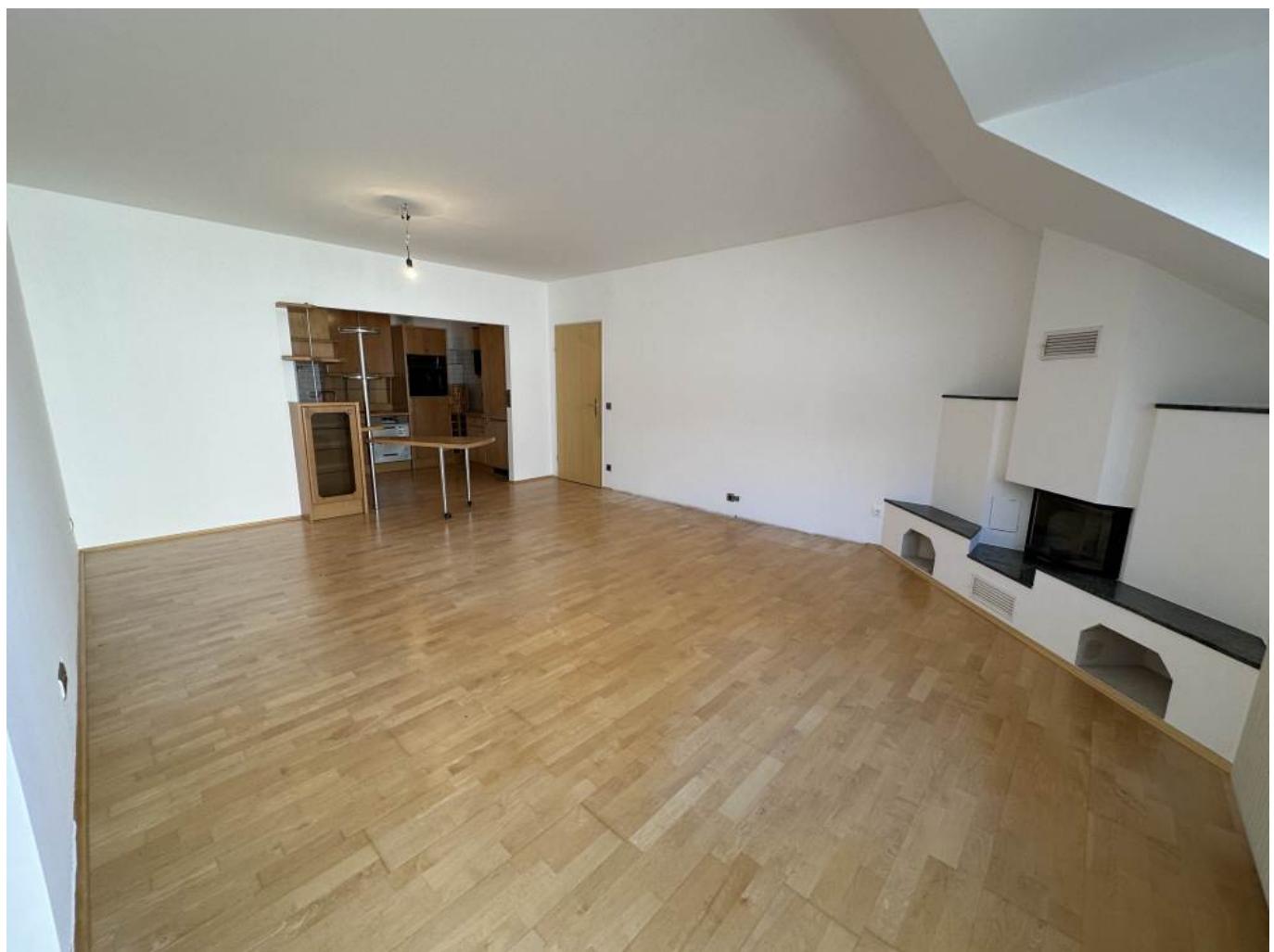
T +43 (0) 2742 35243889  
H +43 (0) 660 245 22 18  
F +43 (0) 2742 352438 - 3

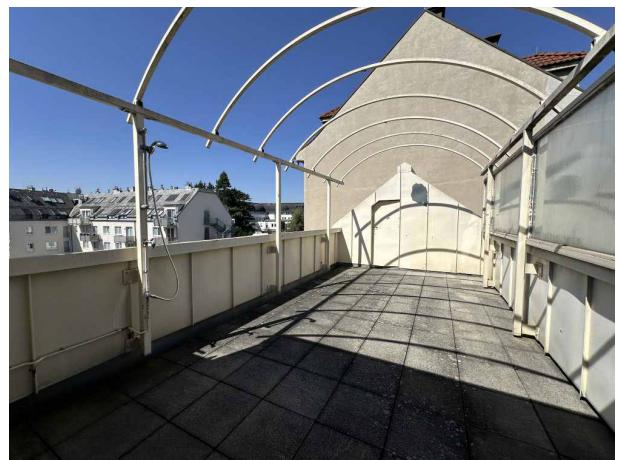
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

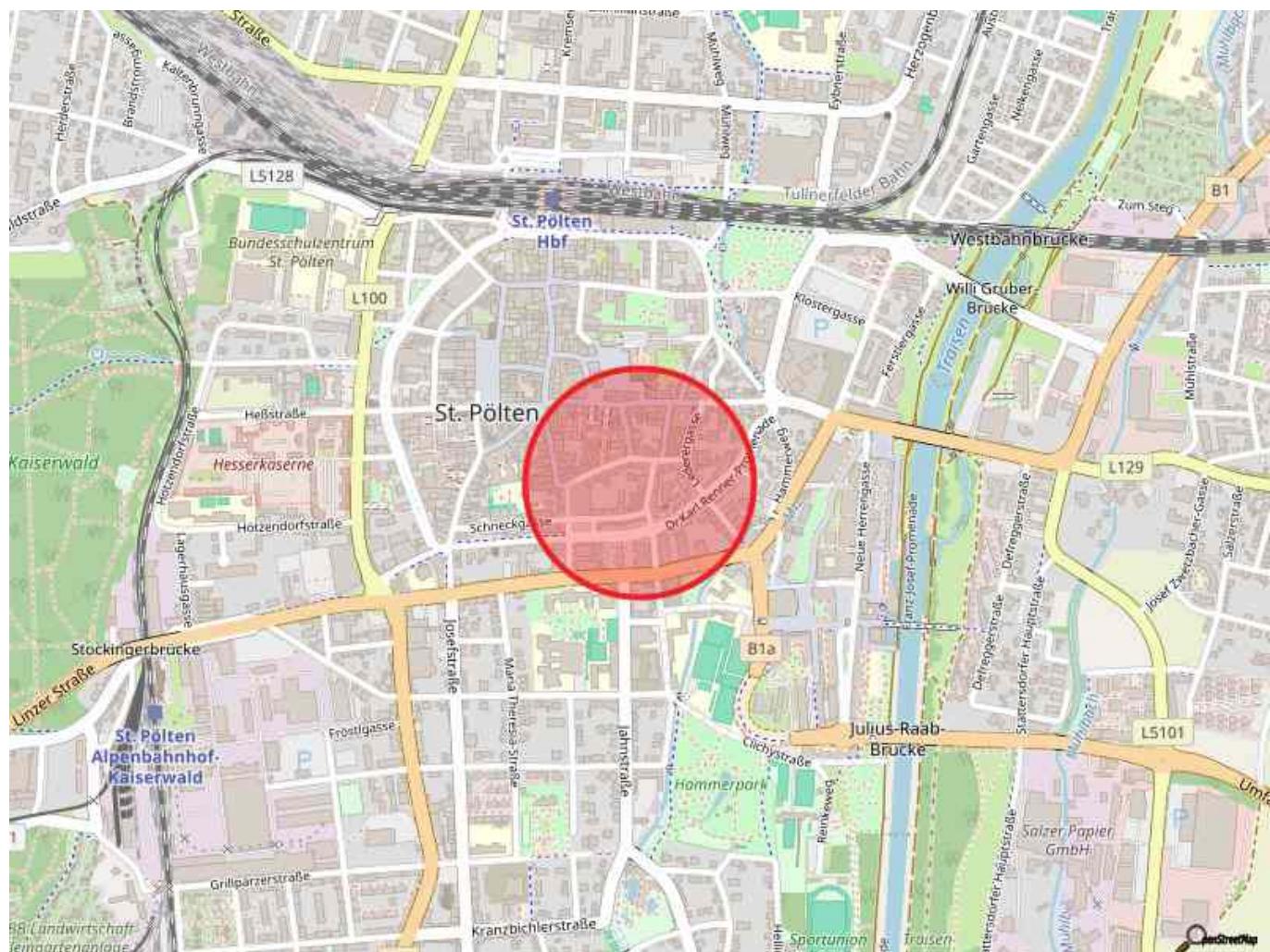












## Objektbeschreibung

### Großartige Dachgeschoßwohnung im Stadtzentrum mit Terrasse!

**KURZBESCHREIBUNG:** ruhige Innenstadtlage, ausgezeichnete Infrastruktur, sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Dachterrasse mit Einlagerungsmöglichkeit, durchdachte Raumaufteilung.

#### DETAILBESCHREIBUNG:

##### Lage:

Die Wohnung ist im Zentrum von St. Pölten, nur wenige Gehminuten vom Herrenplatz entfernt situiert. In der Fußgängerzone finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, und Freizeitangebote in fußläufiger Entfernung. Für Pendler ist auch die Nähe zum Hauptbahnhof sehr von Vorteil.

##### öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Steinergasse" der Linien 7 und 8 befindet sich gerade einmal eine Minuten zu Fuß entfernt.

##### Beschreibung:

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Stock (mit Lift) eines gemischt genutzten Gebäudes. Das Erdgeschoss sowie der erste und zweite Stock werden rein gewerblich als Büroräume genutzt. Lediglich im dritten und vierten Stock befinden sich Mietwohnungen. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug welcher vom Tiefgeschoss bis in den dritten Stock führt.

##### Raumprogramm:

Vorzimmer, Wohnküche mit Essbereich, 2 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Terrasse, Einlagerungsraum.

Zudem wird ein Kellerabteil prekaristisch zur Verfügung gestellt.

##### Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels ZH-Fernwärme, für die Warmwasseraufbereitung ist im Badezimmer ein Elektroboiler untergebracht.

##### Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres, jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

##### Kosten:

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten, die Küchenmöbelmiete und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenakonto



von monatlich EUR 102,45 + 20 % Ust. vorgeschrieben. Die monatliche Miete beträgt daher inklusive Heizung EUR 1.435,74. Die verbrauchsabhängigen Kosten Strom und Warmwasser werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 4.400,00

**Parkmöglichkeiten:**

Da sich das Gebäude in der gebührenpflichtigen Kurzparkzone befindet besteht für Mieter mit gemeldetem Hauptwohnsitz die Möglichkeit beim Magistrat St. Pölten eine Bewohnerparkkarte zu beantragen. Mit der Bewohnerparkkarte können Sie gegen eine jährliche Gebühr in der gesamten Gebührenpflichtigen Kurzparkzone der Innenstadt St. Pöltens "ohne weitere Kosten" parken.

Zudem besteht die Möglichkeit in der hauseigenen Tiefgarage einen Kfz-Abstellplatz anzumieten. Die Kosten für den Einzelstellplatz betragen für Wohnungsmieter monatlich EUR 85,00 inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

**Energiekennzahl:**

Ausstellungsdatum: 01.09.2019

Heizwärmeverbrauch (HWB): 44,3 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

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

**Verfügbarkeit:**

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 7931**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN