

**NEUWERTIGE | 2-ZIMMER-WOHNUNG | MIT GARTEN &
TERRASSE | IHR NEUES ZUHAUSE in St. Pölten:**



Objektnummer: 1148238

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	63,69 m²
Nutzfläche:	133,00 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,45 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	901,62 €
Kaltmiete (netto)	637,50 €
Kaltmiete	819,65 €
Betriebskosten:	182,15 €
USt.:	81,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



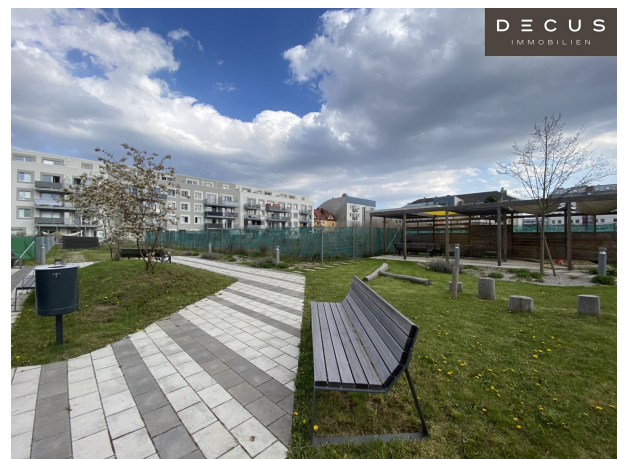
Mag. Roswitha McGehee

DECUS Immobilien GmbH

Kä
10

T-
H-
F-

Ge
Ve



DECUS
IMMOBILIEN

FBD/DD 111/56 **S14**

WHG Shop
WC
B. 1.06
1,82 m²
RH: 2,67 m
Belag: Fliesen

B. 0.1.06.T
12,5 cm Treppen vollflächig

Stuk + RDUK = + 2,67
RPH 207
FHH 210

Bad
B. 1.05
5,97 m²
RH: 2,67 m
Belag: Fliesen

Vorräum
B. 1.04
3,10 m²
RH: 2,67 m
Belag: Parkett

Gang
B. 1.02
5,14 m²
RH: 2,67 m
Belag: Parkett

Zimmer
B. 1.04
11,90 m²
RH: 2,67 m
Belag: Parkett

Wohnküche
B. 1.03
35,81 m²
RH: 2,67 m
Belag: Parkett

MW LGS

STIEGE B TOP 1
Wohnzone 63,75 m²
Terrasse 19,39 m²
Garten 50,06 m²

RDUK + 2,67
RDCK ± 0,80
RDOK - 0,19

Ausstattung II: Küchenplaner
Ang. 18.09.2017

STUK = RDUK = + 2,67
RPH 97
FHH 100

STUK = RDUK - 11 cm
RSH 275
RPH = RDCK

STUK = RDUK = + 2,67
RPH 97
FHH 100

STUK = RDUK = + 2,67
RPH 160
FHH 167

Sonnenschutz Unterputzkasten (B. 01.03.F) Unterputzkasten

Sonnenschutz Unterputzkasten (B. 01.03.F) Unterputzkasten

Sonnenschutz Unterputzkasten (B. 01.03.F) Unterputzkasten

Terrasse Belagflächen 19,39 m²

Mietergarten Rasen 50,06 m²

Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City!

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Information zum Objekt

Das Gebäude umfasst **48 Mietwohnungen** mit Wohnflächen von **33 m² bis 122 m²**. Diese reichen von kompakten **1-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Wohnungen**. Jede Einheit verfügt über ansprechende **Freiflächen** wie Loggias, Balkone, Terrassen oder Gärten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zwei **Aufzüge** im Gebäude sorgen für einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen und maximalen Komfort. In der Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Stellplätze zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30 cm x 60 cm Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

In erholsamer Lage mit guter Infrastruktur lädt diese **ca. 63m²** große und helle **Garten-Wohnung** mit **Terrasse** und **Garten (insgesamt ca. 70m²)** zum Wohlfühlen ein.

Raumaufteilung:

Vom Vorraum gelangt man in den freundlichen Wohnbereich mit direktem Zugang auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse und dahinter gelegenen Garten. Das Schlafzimmer ist in einer ruhigen Ecklage situiert. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet genügend Stauraum. Das stylische Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Eine **Außenbeschattung** und **Fußbodenheizung** ist selbstverständlich.

Ausstattung:

Auf eine **hochwertige Ausstattung** wurde großer Wert gelegt. Alle Räume sind mit Eichenparkett-/Steinzeugböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die moderne offene Einbauküche bildet mit dem weitläufigen Wohn-/Essbereich und direktem Zugang auf die Terrasse das Herzstück dieser Wohnung.

Im Haus kann ein PKW-Stellplatz um EUR 75,-- angemietet werden.

Als Kautions sind 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen. Die Wohnung wird befristet auf 10 Jahre vermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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-/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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap