

Geräumige Mietwohnung in der Innenstadt- derzeit befristet vermietet!



Küche

Objektnummer: 202/08033

Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	78,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	115.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

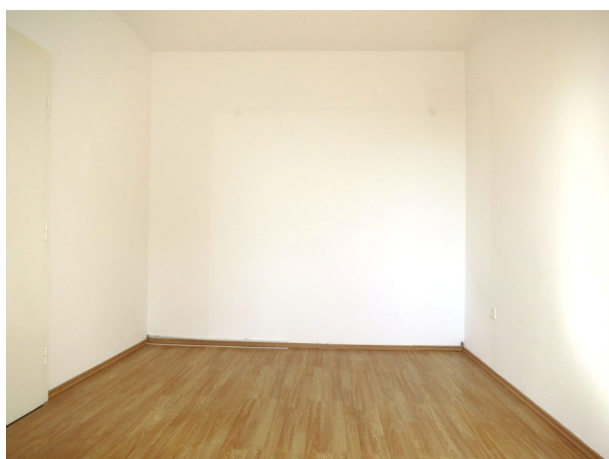
F +43/2742/352438 - 3

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



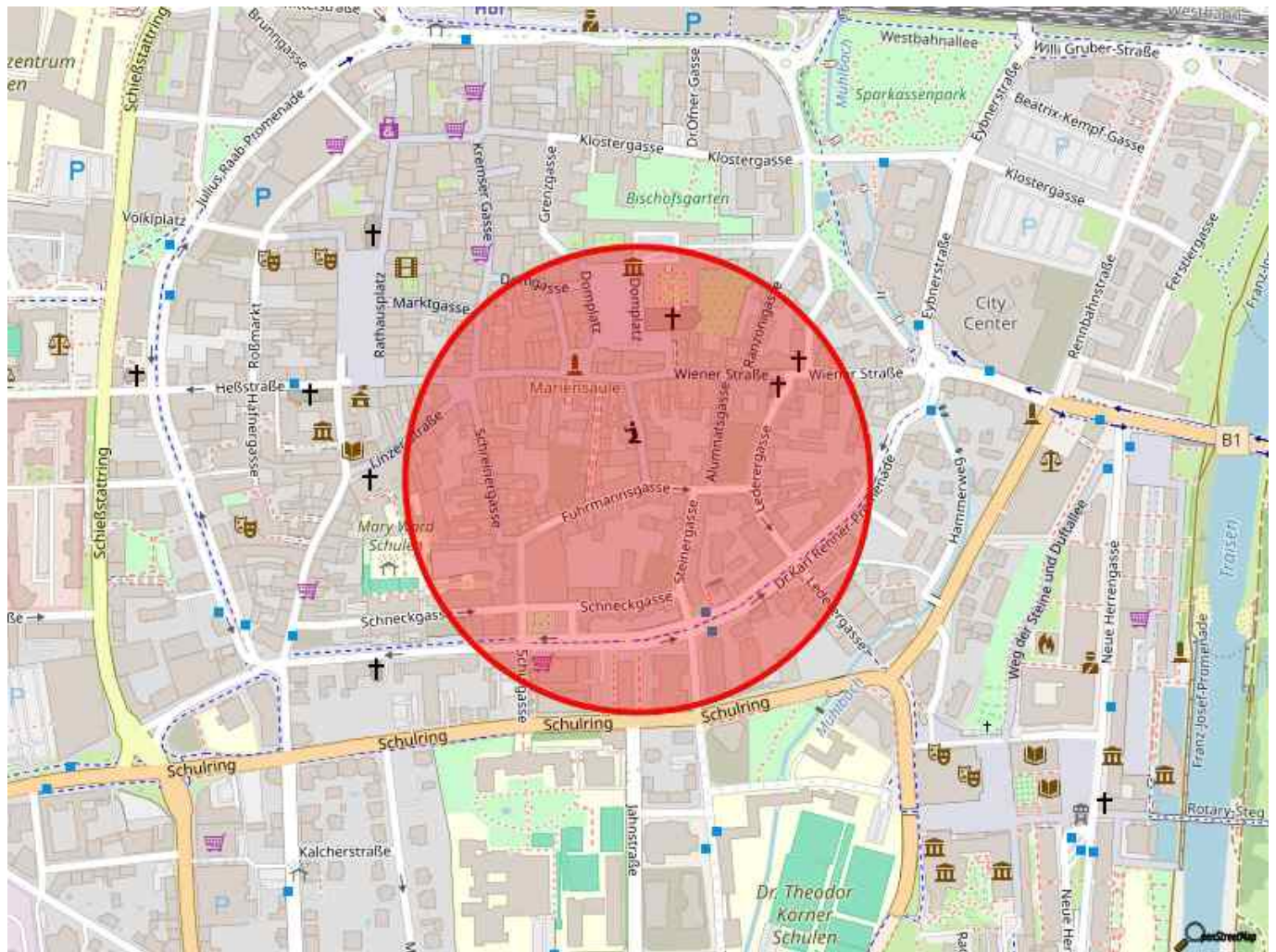
Mitglied des
immobilienring.at











Objektbeschreibung

Geräumige Mietwohnung in der Innenstadt- derzeit befristet vermietet!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, drei Zimmer, **derzeit befristet vermietet!**

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich **im Zentrum von St. Pölten**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete **Verkehrsanbindung**. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wider. Keine 6 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 6 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

Beschreibung/Raumprogramm:

Die im 3. Obergeschoß befindliche Eigentumswohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 78,15 m²** und gliedert sich in: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Duschbad und WC. Angesichts der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für zwei bis vier Personen bestens geeignet.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet - Mietbeginn: 01. Juli 2022, Befristet: 4 Jahre, Hauptmiete: EUR 500,81

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch den Mietvertrag zur Durchsicht.

Das Gesamte Objekt wird derzeit umfangreich saniert, die anteiligen Sanierungskosten für diese Wohnung betragen ca. 50.000€ (siehe Anhang 05 und 06)

Parkmöglichkeit:

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme.

Monatliche Kosten der Wohnung:

Die **monatlichen Kosten von EUR 450,67 beinhalten neben den Betriebskosten, die Verwaltungskosten, die Rücklage, das Sanierungsdarlehen, die Heizkosten und die**



gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft weist per Februar 2024 laut Angaben der Hausverwaltung **ein Guthaben von ca. EUR 23.500,00** auf. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Liegenschaft gerade in Sanierungen befindet (siehe Anhang 05 und 06).

Kaufpreis:

Der unverbindliche, **Kaufpreis beträgt EUR 115.000,-**

Nebenkosten:

Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

Verfügbarkeit:

Die steht **ab sofort** zur Verfügung. (ist jedoch derzeit vermietet)

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 119,70 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,23.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8033**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.