

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Parkplatz – nahe Traisenpark und Seen



Wohnzimmer

Objektnummer: 5557

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimito von Doderer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	665,44 €
Kaltmiete (netto)	442,21 €
Kaltmiete	604,95 €
Betriebskosten:	162,74 €
USt.:	60,49 €
Provisionsangabe:	

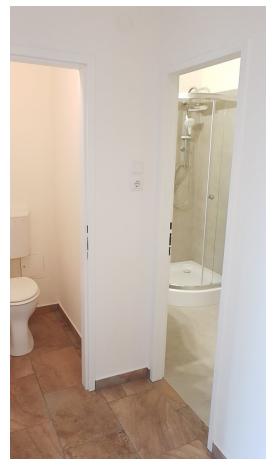
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis







**Wohnung in
3100 St. Pölten**

2. Obergeschoss Top 17
ca. 56,64 m²

Raumgruppen:

■ Haupträume	38,84 m²
Küche	7,45 m²
Wohnzimmer	18,05 m²
Schlafzimmer	13,34 m²
■ Nebenräume	9,45 m²
Vorzimmer	7,56 m²
Abstellraum	1,89 m²
■ Sanitärräume	5,14 m²
Badezimmer	3,95 m²
WC	1,19 m²
■ Loggia	3,21 m²

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB)
= 39,3 kWh/m²

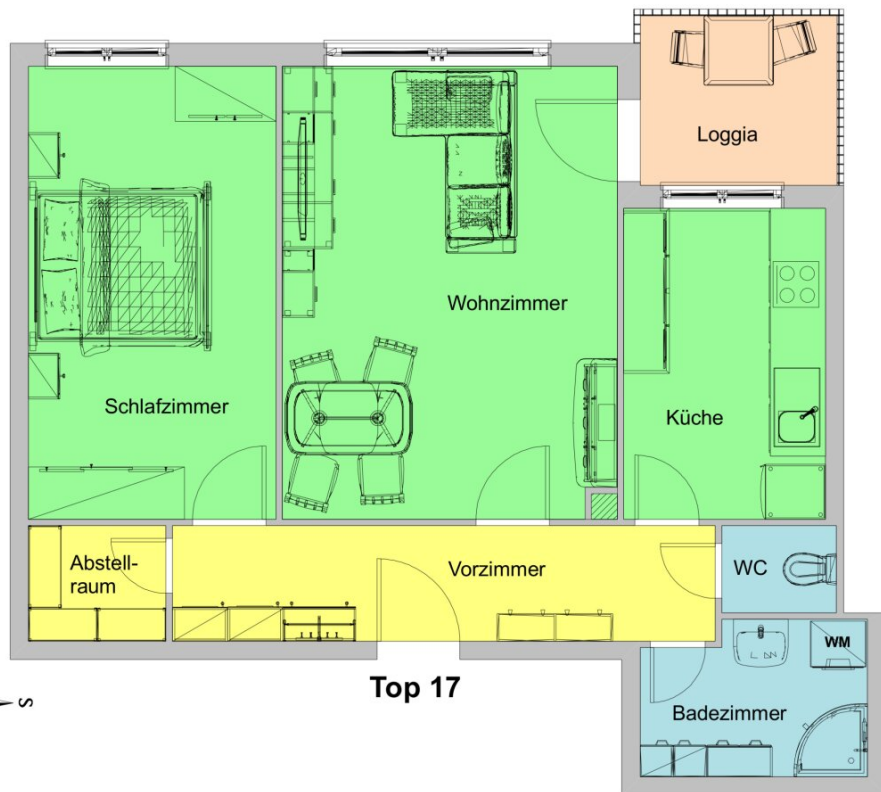
B

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg
marcus.katzensteiner@pz-k-mail.at
0664/5456304
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:50 Datum: 12.04.2019
Auftraggeber:
IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION:
FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in der Heimito von Doderer-Straße in fußläufiger Lage zum Traisenpark. In unmittelbarer Nähe bieten sich Naherholungsflächen wie der Dungal Park, die Traisenpromenade sowie die Seen Viehofner und Ratzersdorfer an. Zudem ist die Wohnung hervorragend an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden.

Wohnfläche: ca. 56,64 m² inkl. ca. 3,21 m² Loggia + Kellerabteil + Autoabstellplatz, 5 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 665,44 inkl. BK und USt.

Heizkosten / Warmwasser: € 83,56 inkl. USt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfasst einen Vorraum, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein großzügiges Wohnzimmer mit Loggia Zugang, eine separate Einbauküche sowie ein Schlafzimmer.

Stockwerkslage/Aufzug: 2. Stock / JA

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Ausstattung: Küche mit Einbaugeräten, Waschmaschinenanschluss im Badezimmer, Sprossenheizkörper im Badezimmer, Laminat und Fliesenböden, Medienanschlüsse.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: **KEINE**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap