

**4 ZIMMER | DACHGESCHOSS WOHNUNG MIT
HERRLICHER DACHTERRASSE | JAHNGRÜNDE**



Objektnummer: 1149273

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jahnstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	109,18 m²
Nutzfläche:	132,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.699,00 €
Kaltmiete (netto)	1.326,24 €
Kaltmiete	1.544,55 €
Betriebskosten:	218,31 €
USt.:	154,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

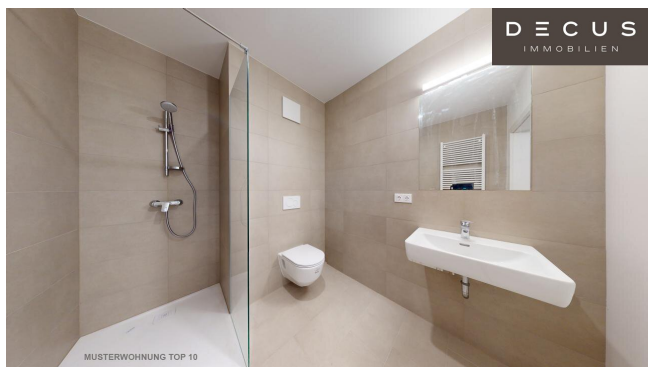
Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen







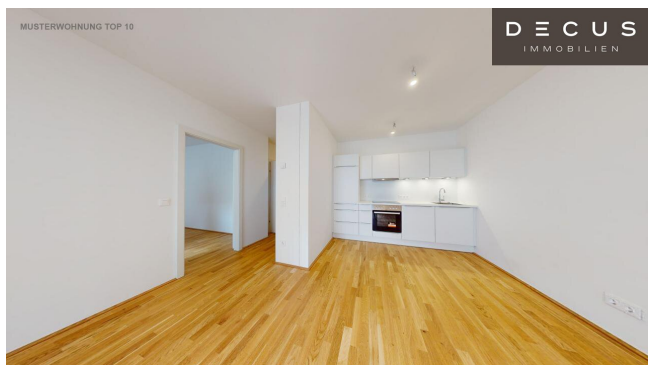
MUSTERWOHNUNG TOP 10

DECUS
IMMOBILIEN



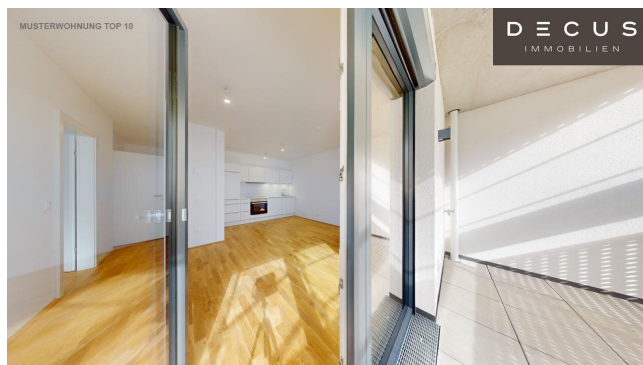
MUSTERWOHNUNG TOP 10

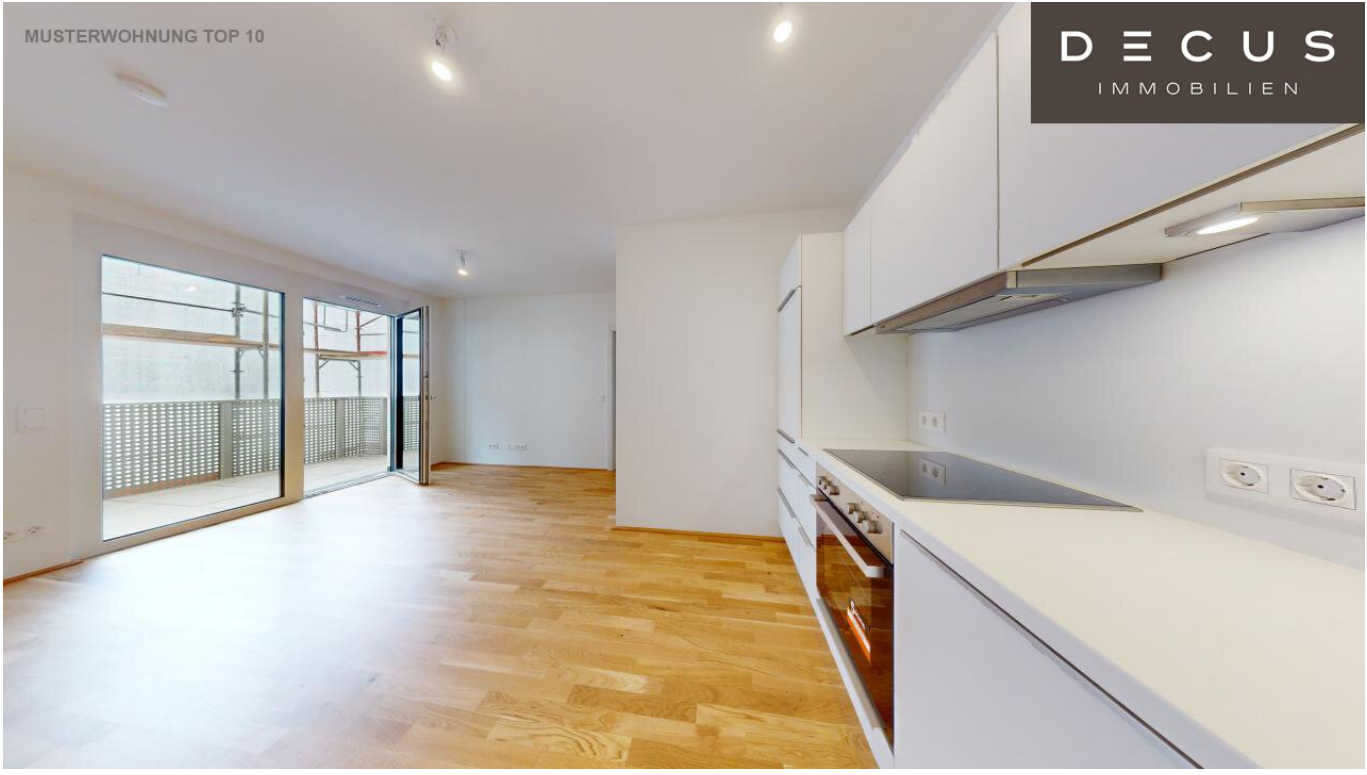
DECUS
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 10

DECUS
IMMOBILIEN



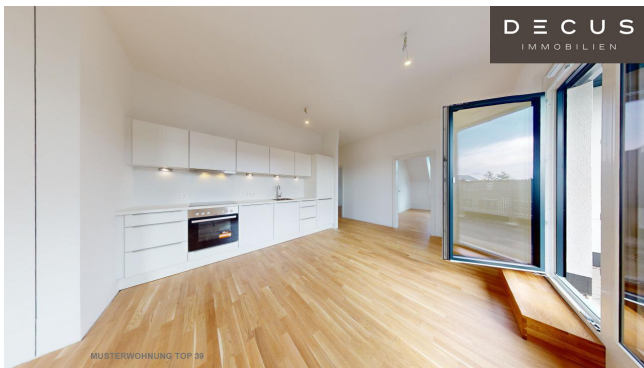


MUSTERWOHNUNG TOP 39

DECUS
IMMOBILIEN

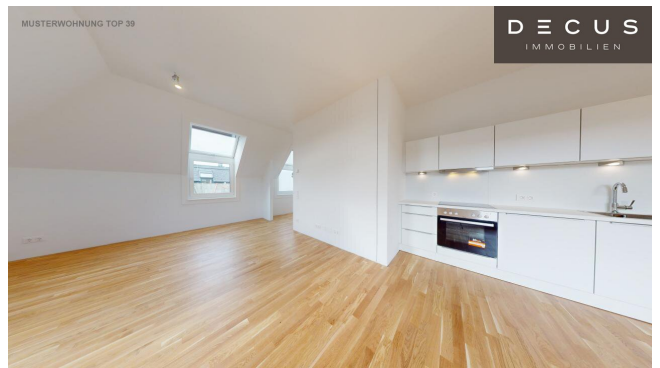


DECUS
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 39

DECUS
IMMOBILIEN



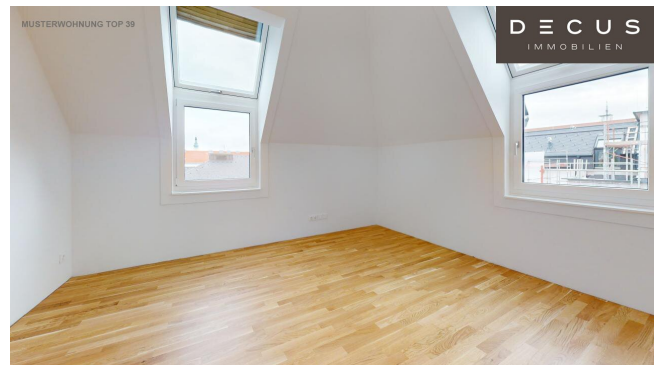
MUSTERWOHNUNG TOP 39

DECUS
IMMOBILIEN



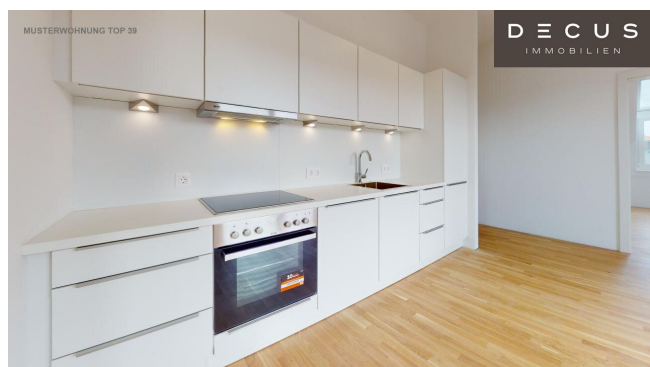
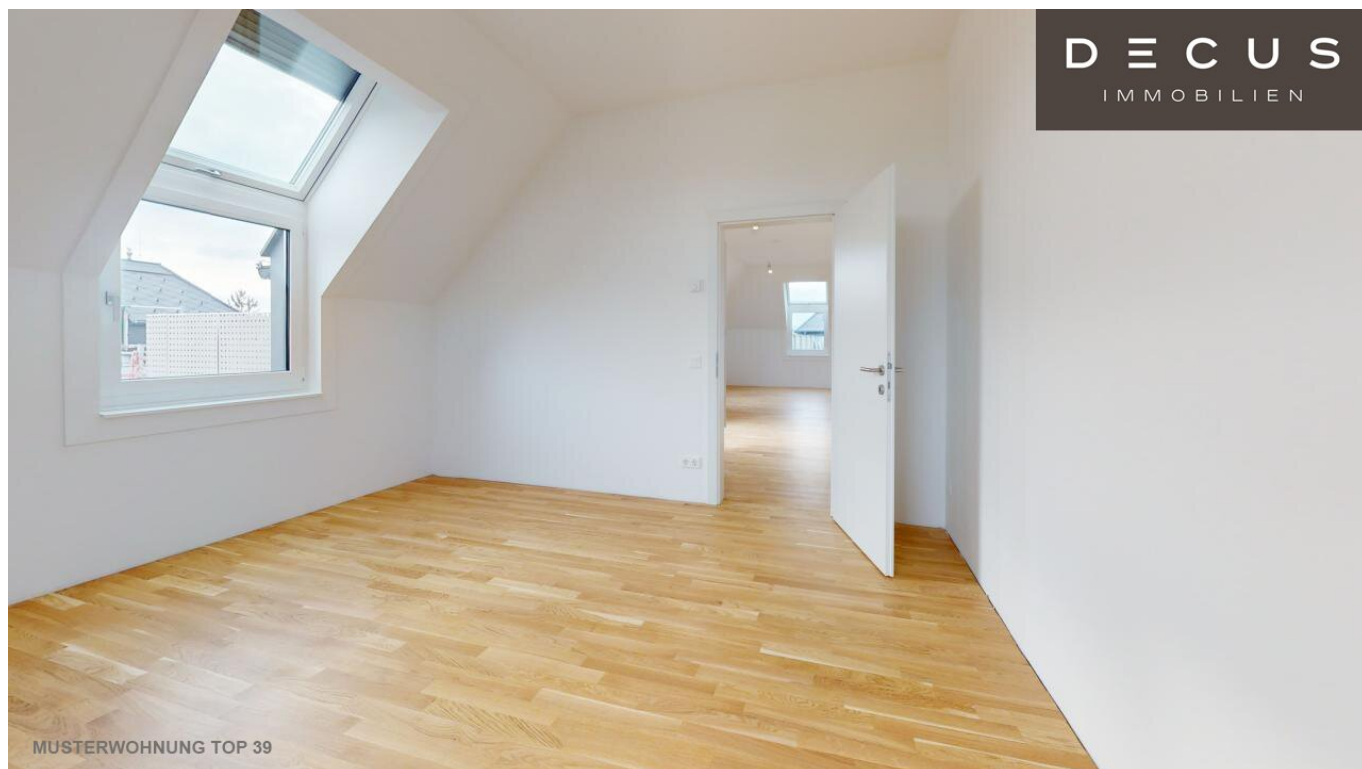
MUSTERWOHNUNG TOP 39

DECUS
IMMOBILIEN



MUSTERWOHNUNG TOP 39

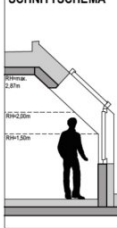
DECUS
IMMOBILIEN



STG B, TOP 22

AR	6,78
Bad 1	3,21
Bad 2	4,99
Gang	2,87
VR	8,71
WC	2,12
Wohnküche	41,15
Zimmer 1	12,37
Zimmer 2	13,56
Zimmer 3	13,42
109,18 m²	
Loggia 1	3,43
Loggia 2	2,29
5,72 m²	
Terrasse 1	16,52
Terrasse 2	0,83
17,35 m²	

SCHNITTSCHHEMA

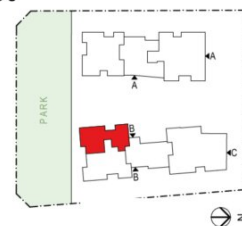


VORABZUG

DECUS
IMMOBILIENB 22
Stiege TOP

Geschoß	DACHGESCHOß	Wohnfläche	109,18 m²
Zimmeranzahl	4 Zimmer	Loggia	5,72 m²
Kellerstiel	B22	Terrasse	17,35 m²
Raumhöhe	150-287 cm	Kellerstiel	1,42 m²

DG



STIEGE B & C

3. OG
2. OG
1. OG
EG

STIEGE A

DG
3. OG
2. OG
1. OG
EG

KELLER

LEGENDE

* Kühltank	WS Wohnungstation	— Kältegebl.
Abgehängte Decke	FIX Fliesenverglasung	BRÜ Brüstung
Entwässerungsrinne	DK Dreh-/Kippflügel	GEL Geländehöhe
Zwischenwand (auf Estrich stehend)	DIFF Dachflächenfenster	RH Raumhöhe
	WM Waschmaschinenanschluss	HTH Handtuchheizkörper

Maßstab

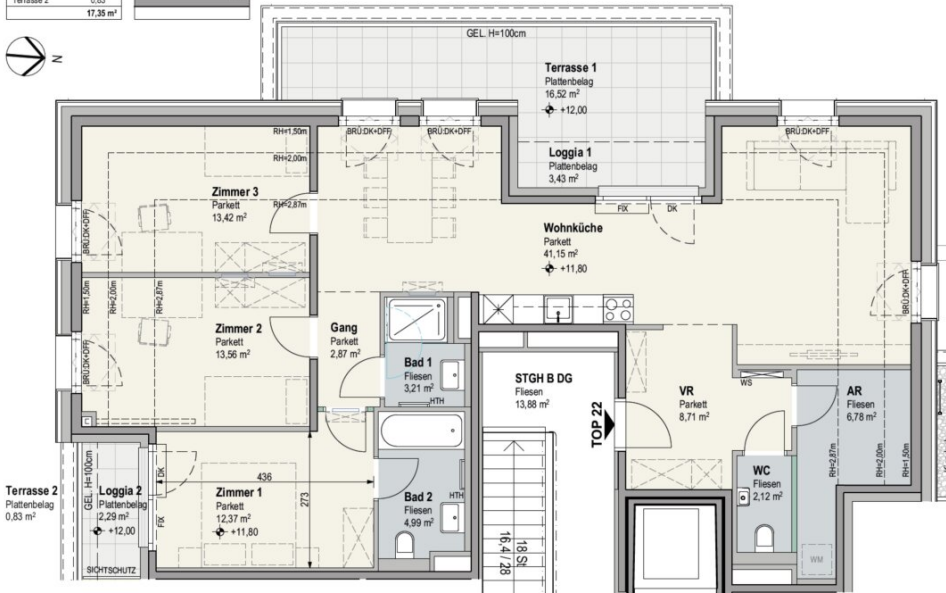
-

Planformat

DIN A3

Datum

06.02.2024



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 Rollläden 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 Frestellplätzen 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.

Lage

Die Lage der **Erstbezugswohnungen** ist nicht nur zentral, sondern auch verkehrsrühig 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 **Hauptbahnhof St. Pölten**, 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.

Sonstiges

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 T22/B:

- 4 Zimmer DG-Wohnung
- SNW - Ausrichtung
- Wohnfläche: ca.109,18 m²
- Zwei Freiflächen mit ca.23,05 m²
- Badezimmer mit Badewanne & Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche & Handwaschbecken
- Separates WC
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Abstellraum vorhanden

Sonstiges:

- Fotos und Bilder sind von der Musterwohnung
- bei der Einheit handelt es sich um eine gepflegt Zweitbezugswohnung

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 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-/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 <500m
Klinik <1.250m
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