

## **Gartenwohnung in Top-Lage – Nähe Hauptbahnhof, Klinik & FH, mit Terrasse**



Wohnküche

**Objektnummer: 5480**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,06 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	635,12 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	182,15 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der Maximilianstraße und bietet eine erstklassige Lage zwischen dem Hauptbahnhof, dem Universitätsklinikum und der Fachhochschule, alles bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sind in unmittelbarer Nähe zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Franz Josef und Traisen-Promenade entlang der Traisen sowie der große Viehofner See verfügbar.

**Die Wohnung wird renoviert übergeben!**

Wohnfläche: ca. 63,75 m<sup>2</sup> + ca. 19,39 m<sup>2</sup> Terrasse + ca. 50,06 m<sup>2</sup> Garten + Kellerabteil, 15 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 899,- inkl. BK und USt.

Die Wohnung umfasst: ein einladendes Vorzimmer, eine helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten, ein separates Schlafzimmer, ein Tageslicht-Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Stockwerkslage/Aufzug: Erdgeschoss / JA

beziehbar ab voraussichtlich: nach Vereinbarung

Ausstattung: Fußbodenheizung, Echtholz-Parkettböden, Komplettküche mit Markengeräten, Klimatisierung, Außenjalousien, hochwertige Sanitäreinrichtungen mit Walk-In Dusche, Medienanschlüsse, Gegensprechanlage mit Farbkamera

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: **KEINE**

Ein Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap