# Moderne Terrassenwohnung mit privatem Liftzugang im Herzen der Stadt

Wohnzimmer mit Terrassenzugang

## Objektnummer: 5604

## Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

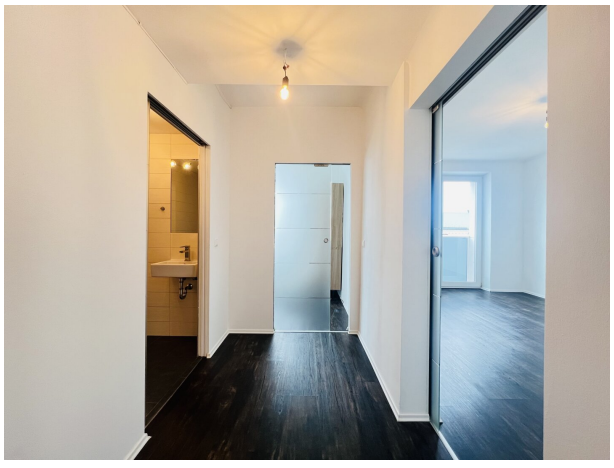
| | |
|---|---|
| Adresse | Bahnhofplatz |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 101,69 m² |
| **Nutzfläche:** | 134,64 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 54,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,90 |
| **Gesamtmiete** | 1.300,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 965,15 € |
| **Kaltmiete** | 1.181,81 € |
| **Betriebskosten:** | 216,66 € |
| **USt.:** | 118,19 € |

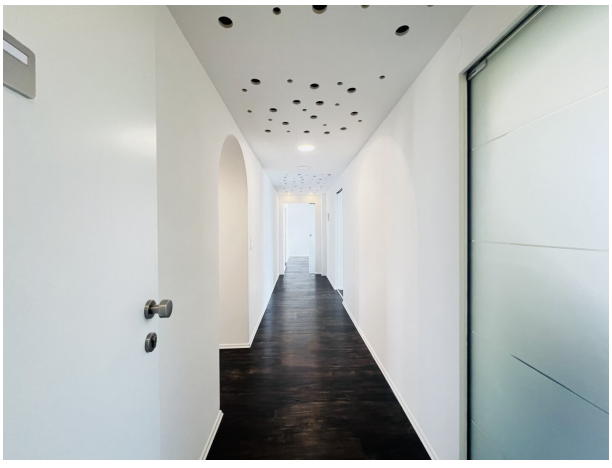
**Provisionsangabe:**

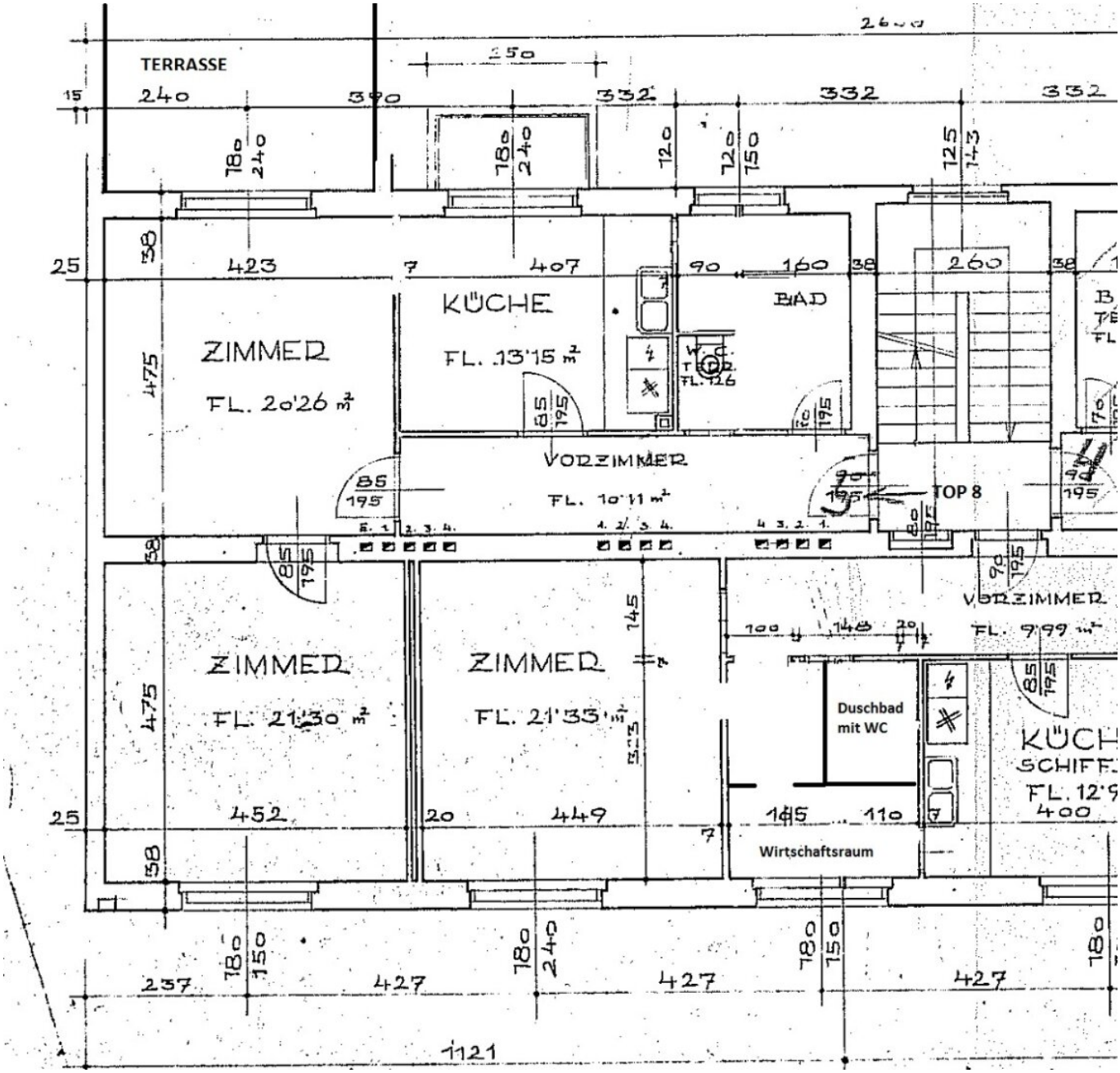
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hakan Babayigit**






TERRASSE
ZIMMER
FL. 20'26 m²
KÜCHE
FL. 13'15 m²
BAD
VORZIMMER
FL. 10'11 m²
TOP 8
ZIMMER
FL. 21'30 m²
ZIMMER
FL. 21'33 m²
VORZIMMER
FL. 9'99 m²
Duschbad
mit WC
Wirtschaftsraum
KÜCH
SCHIFF
FL. 12'9
400
1121

# Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich am Bahnhofplatz. Die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Naherholungsflächen bilden die Franz Josef und Traisen-Promenade, die Traisen und den Sparkassenpark.

Wohnfläche: ca. 101,69 m² zzgl. ca. 36,54 m² Terrasse mit exklusivem Liftzugang, inkl. Kellerabteil, 5 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 1.300,00 inkl. BK, Lift-BK und USt.

Die Wohnung verfügt über ein zentrales Gangbereich, eine Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, ein Wohnzimmer ebenfalls mit Terrassenzugang, zwei Schlafzimmer, einen Innenflur mit Abstellraum, ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Stockwerkslage/Aufzug: 4. Stock / Ja

beziehbar ab voraussichtlich: sofort

**Ausstattung:** Glas-Schiebetüren, Parkett- und Fliesenböden, **Liftzugang bis zur eigenen Terrasse** oder ins Stiegenhaus. Hochwertige Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen Anschluss, Medienanschlüsse.

Kaution: 3 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap