

**Raum für Ideen! 87 m<sup>2</sup>-Wohnung mit Ausbaumöglichkeit  
und Wohnküche**



Wohnschlafraum

**Objektnummer: 5614**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 222,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Gesamtmiete	669,00 €
Kaltmiete (netto)	392,19 €
Kaltmiete	608,18 €
Betriebskosten:	215,99 €
USt.:	60,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Kleebinder**

IMMOCENTRAL Immobilitentreuhand GmbH  
Klostergasse 31







**Wohnung in  
 3100 St. Pölten**

**2. Stock - Top 7**  
 87,80 m<sup>2</sup>

**Raumprogramm:**

**Haupträume**

Wohn-/Essbereich  
 Schlafbereich

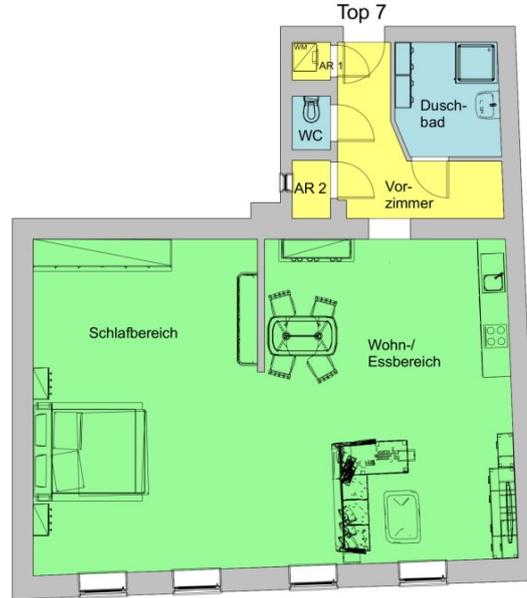
**Nebenräume**

Vorzimmer  
 Abstellraum (AR 1)  
 Abstellraum (AR 2)

**Sanitärräume**

Duschbad  
 WC

**Bestand:**



**Planersteller:**

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



Maßstab: 1:100 Datum: 30.06.2022

Auftraggeber:  
 IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH

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

**Wohnung in  
3100 St. Pölten**

**2. Stock - Top 7**  
87,80 m<sup>2</sup>

**Raumprogramm:**

**Haupträume**

Wohn-/Küche  
Schlafzimmer

**Nebenräume**

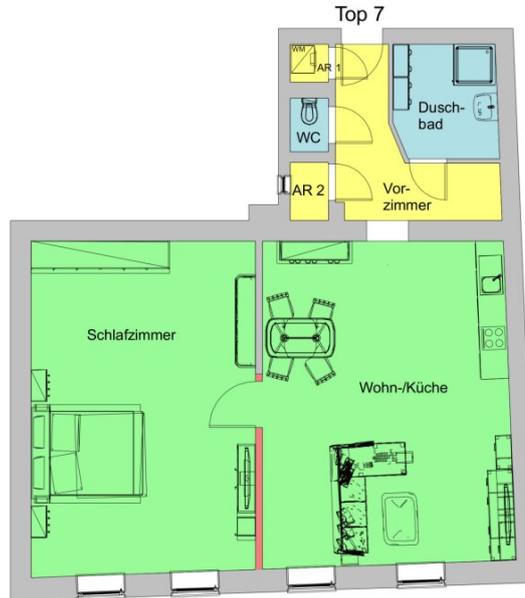
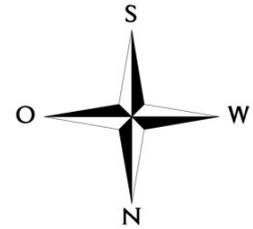
Vorzimmer  
Abstellraum (AR 1)  
Abstellraum (AR 2)

**Sanitärräume**

Duschbad  
WC

**Umbauvorschlag**

**unverbindlicher Umbauvorschlag:**



**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg  
marcus.katzensteiner@pz-k-mail.at  
06645456304  
www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 30.06.2022

Auftraggeber:  
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

SCHEMATISCHE GRUNDRISS-SKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.

DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION; FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

## Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 87,80 m<sup>2</sup>, 3 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate, Verlängerung möglich

Gesamtmiete: € 669,- inkl. BK und USt.

Heizkosten: € 197,03 inkl. USt. (Heizkostenpauschale)

Die Wohnung gliedert sich in: Vorzimmer, sehr großzügiger Einzelwohnraum mit integrierter Küche, 2 Abstellräume, Fliesenbad mit Dusche, separates WC

***Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für kreative Köpfe. Durch den Einbau einer Trockenbauwand könnte ein weiterer Raum geschaffen werden.***

Stockwerkslage/Aufzug: 2.OG / NEIN

beziehbar ab voraussichtlich: sofort

Ausstattung: Parketten, Fliesen, Einbauküche mit Markengeräten, Waschmaschinen Anschluss im Abstellraum

Kaution: € 2.500,00

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 <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <250m  
Universität <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <250m  
Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap