

**2 ZIMMER WOHNUNG | HERRLICHER BALKON |
HAUPTBAHNHOF FUSSLÄUFIG ERREICHBAR | AB
SEPTEMBER**



Objektnummer: 1149436

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	57,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,29 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	945,99 €
Kaltmiete (netto)	694,80 €
Kaltmiete	859,99 €
Betriebskosten:	165,19 €
USt.:	86,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Roswitha McGehee

DECUS Immobilien GmbH

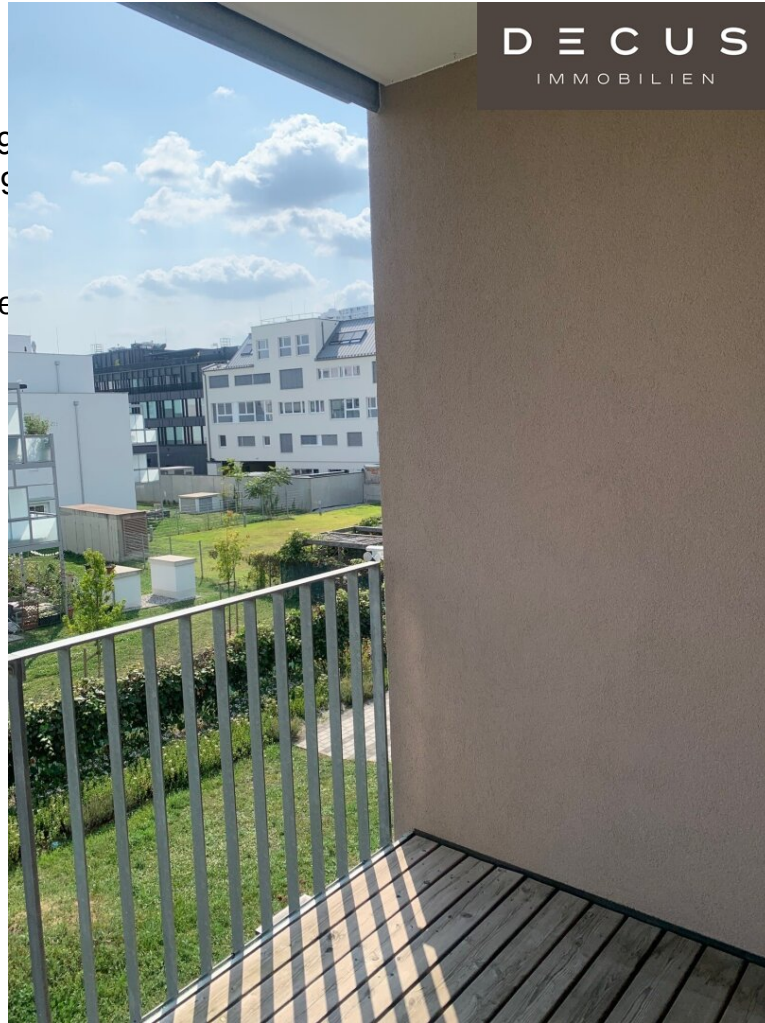
Kärntner Straße 39,
1010 Wien

T +43 660 553 83 99

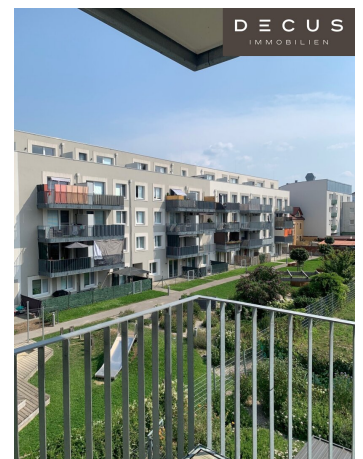
H +43 660 553 83 99

F +43 1 35 600 10

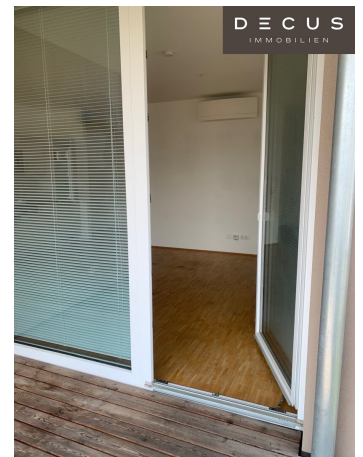
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

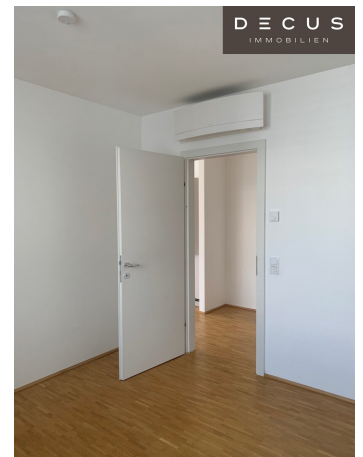


termin zur









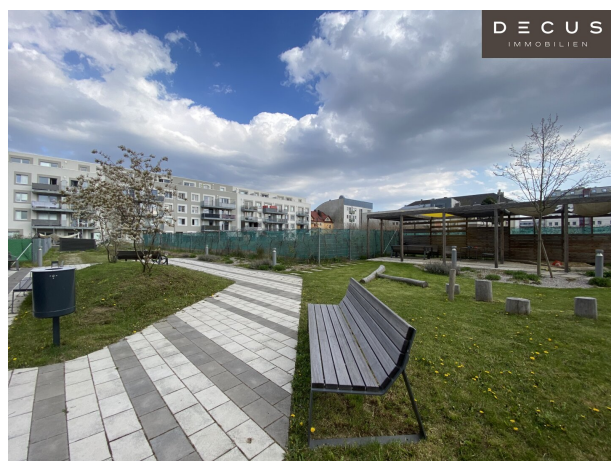












[illegible]

Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City!

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Information zum Objekt

Das Gebäude umfasst **48 Mietwohnungen** mit Wohnflächen von **33 m² bis 122 m²**. Diese reichen von kompakten **1-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Wohnungen**. Jede Einheit verfügt über ansprechende **Freiflächen** wie Loggias, Balkone, Terrassen oder Gärten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zwei **Aufzüge** im Gebäude sorgen für einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen und maximalen Komfort. In der Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Stellplätze zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30 cm x 60 cm Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

WICHTIGER HINWEIS: DIE VERWENDETEN BILDER IN DER ANZEIGE SIND BEISPIELFOTOS DER NACHBARWOHNUNG B20!

Raumaufteilung B12

- Vorraum/Gang
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- Zimmer 1
- Wohnküche
- Balkon

Allgemeines:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Tiefgaragenplätze können - je nach Verfügbarkeit - zusätzlich kostenpflichtig angemietet werden.

Es ist ein Abwicklungshonorar der Hausverwaltung von 360 EUR zzgl. 20 % USt zu entrichten.

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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <750m

Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap