

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in St. Pölten –
Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 5630

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Wilhelm-Steingötter-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 19,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	866,03 €
Kaltmiete (netto)	626,33 €
Kaltmiete	787,30 €
Betriebskosten:	160,97 €
USt.:	78,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

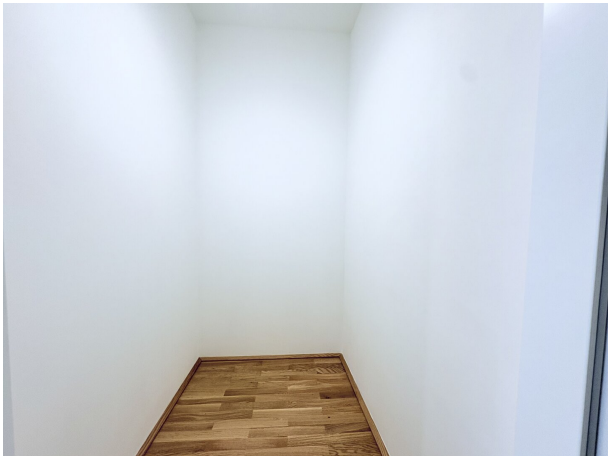


Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH









Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Doktor Wilhelm Steingötter-Straße und zeichnet sich durch ihre erstklassige Lage aus. In unmittelbarer Nähe liegen das Einkaufszentrum Traisenpark, das Fachmarktzentrum, das Universitätsklinikum und die Fachhochschule, die alle bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Zusätzlich bieten zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Franz-Josef-Promenade entlang der Traisen und der große Viehofner- und Ratzersdorfer See optimale Erholungsmöglichkeiten.

Wohnfläche: ca. 53,21 m², + Balkon 21,47 m² befristet zu mieten

Gesamtmiete: € 866,03 inkl. BK und USt

Die ansprechende Wohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit moderner Wohnküche und Ausgang auf die westseitige Terrasse, ein separates Zimmer, ein modern verfliestes Badezimmer mit Dusche und WC, einen großzügigen Vorraum und Abstellraum.

Stockwerkslage/Aufzug: 6. Stock / JA

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung, Echtholz-Parkettböden, Komplettküche mit Markengeräten, hochwertige Sanitäreinrichtungen mit Walk-In-Dusche sowie Handtuchheizkörper, Medienanschlüsse, Gegensprechanlage mit Farbkamera, Sicherheitseingangstür, Außenrollos.

Heizung: CO₂-neutrale Energieversorgungsanlage. Die Energiebereitstellung erfolgt direkt am Standort mittels einer Sole-Wasser Wärmepumpenanlage, welche das Erdreich, die Sonne und die Umgebungswärme als Energiequellen nutzt.

Sonstiges: Waschküche, Kinderwagenraum, Fahrradraum, Paketstation, Gemeinschaftsraum mit Küche und WC-Anlagen.

Ein eigener Garagenstellplatz kann optional angemietet werden.

Kaution: € 4.000,--

Provision: **KEINE**

FAZIT: höchster Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes (Viehofner/Ratzersdorfer See, und Traisenpromenade) und der Innenstadt von St. Pölten

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap