

## **WG-taugliche 3-Zimmer-Ruhelage mitten in St. Pölten**



**Objektnummer: 67**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.027,64 €
Kaltmiete	1.263,64 €
Betriebskosten:	236,00 €
USt.:	126,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



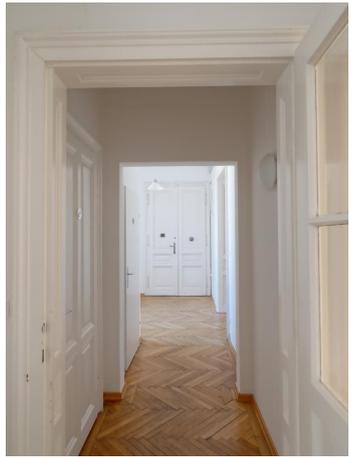
### Nikolaus Glück

Wohnglück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9  
3100 Sankt Pölten

H +43 664 30 700 12

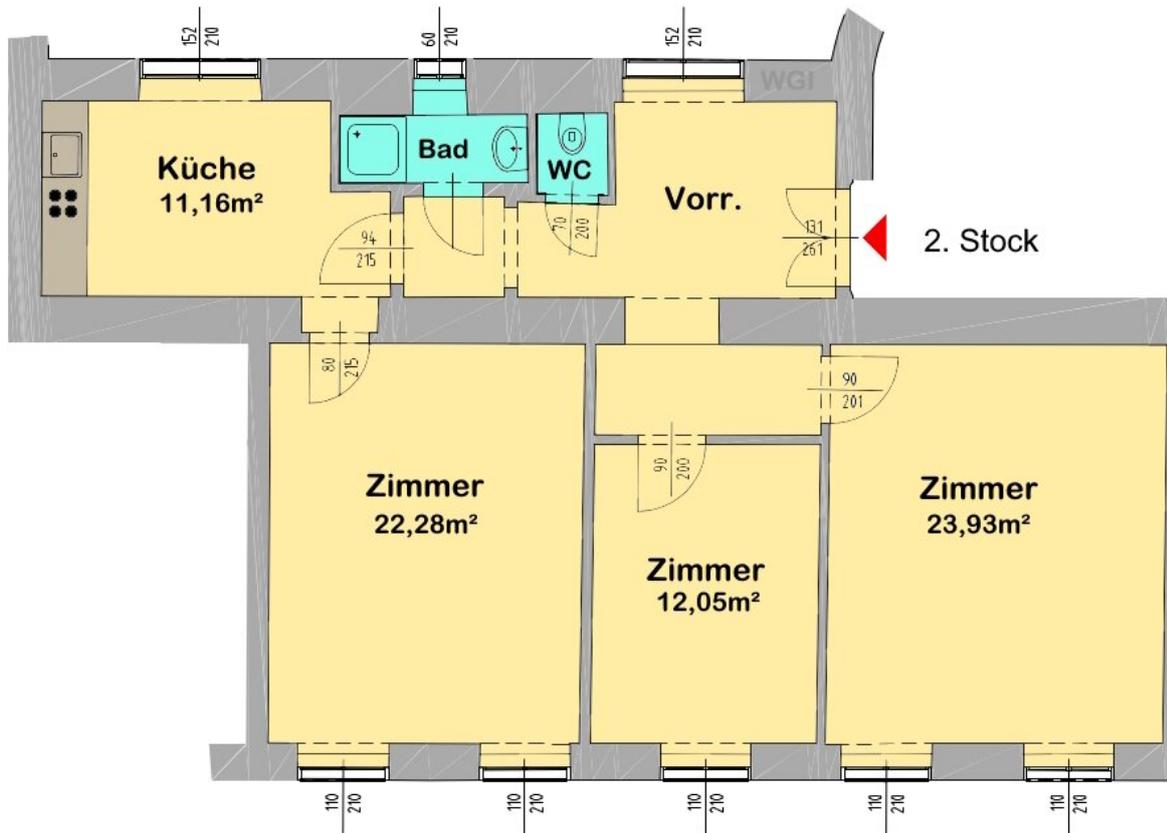












# Objektbeschreibung

**Ideal als 3er-WG oder für die Familie - 3 getrennt begehbare Zimmer!**

Lage & Infrastruktur:

Die Bahnhofsnähe bietet eine hervorragende überregionale Anbindung. Der Hauptbahnhof ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Auch lokal ist man bestens angebunden: Vom Bahnhofsvorplatz erreicht man alle Teile St. Pöltens bequem mit dem Bus und kann so auf das eigene Auto verzichten. Ein Stellplatz im Hof kann dazu gemietet werden.

Hier inmitten der St. Pöltener Altstadt erreicht man alle wichtigen Geschäfte und Lokalitäten fußläufig. Der beliebte Bauernmarkt, der 2 x pro Woche regionales Obst und Gemüse sowie viele Spezialitäten anbietet, ist nur 1 Gehminute entfernt.

Ausstattung:

Der schöne Altbau bietet fast 4 m hohe Räume und durch große nach Osten und Westen orientierte Fenster viel Licht.

Trotz der zentralen Lage mitten in St. Pölten gibt es selbst bei geöffneten Fenstern keinen Verkehrslärm.

Die Küche bietet neben dem komplett ausgestatteten Küchenblock Platz für einen kleinen Esstisch.

Das kleine Bad mit Dusche nimmt nur wenig Raum ein. Das WC ist extra.

Im Vorraum ist Platz für die Garderobe.

Einziger Nachteil der Lage im 2. Stock ist das Fehlen eines Lifts. Hier muss man die 2 Stockwerke zu Fuß bewältigen.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

**Pkw-Stellplätze im Hof** sind verfügbar.

Ein Teil des großen Gartens kann genützt werden.

Befristung: 5 Jahre

Beziehbar: 15.8.2025

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap