

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



Objektnummer: 5657

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand 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: | 43,48 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 19,93 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71 |
| Gesamtmiete | 760,07 € |
| Kaltmiete (netto) | 530,00 € |
| Kaltmiete | 690,97 € |
| Betriebskosten: | 160,97 € |
| USt.: | 69,10 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH





STEIN
GÖTTER
HOF

LEBENSQUALITÄT FINDET STAAT

DR. WILHELM
STEINGÖTTER-STRASSE
3107 ST. PÖLTEN

STIEGE 1 / 3.OG / TOP 146

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|---------------------|
| Wohnfläche | 43,48 m ² | Balkon | 0,99 m ² |
| Loggia | 4,64 m ² | | |
| 01 Wohnküche | 21,96 m ² | 04 Vorraum | 4,34 m ² |
| 02 Zimmer 1 | 11,18 m ² | 05 Loggia | 4,64 m ² |
| 03 Bad | 6,00 m ² | 06 Balkon | 0,99 m ² |



3. OBERGESCHOSS

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsschreibung. Sämtliche Maße sind Balkenmitte. Naturmöbe können abweichen. Pläne und bauliche Änderungen vorbehalten. Stand: 19.10.2022

- Fenstercappe/Brille
- RH - Raurückle
- Fußbodenheizungsverteiler
- Heizungsverteiler
- LU-Fassadenlüfter



6B47
REAL ESTATE INVESTORS

Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 43,48 m², + Balkon 4,64 m² nordseitig befristet zu mieten

Gesamtmiete: € 815,07 inkl. BK und USt

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** mit moderner Wohnküche und Ausgang auf breiten Balkon
- **Separates Zimmer**
- **Badezimmer** modern verflies mit Dusche und WC
- **Großzügiger Vorraum**
- **Abstellraum**

Stockwerkslage/Aufzug: 4. 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
Höhere Schule <2.000m
Universität <1.250m

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