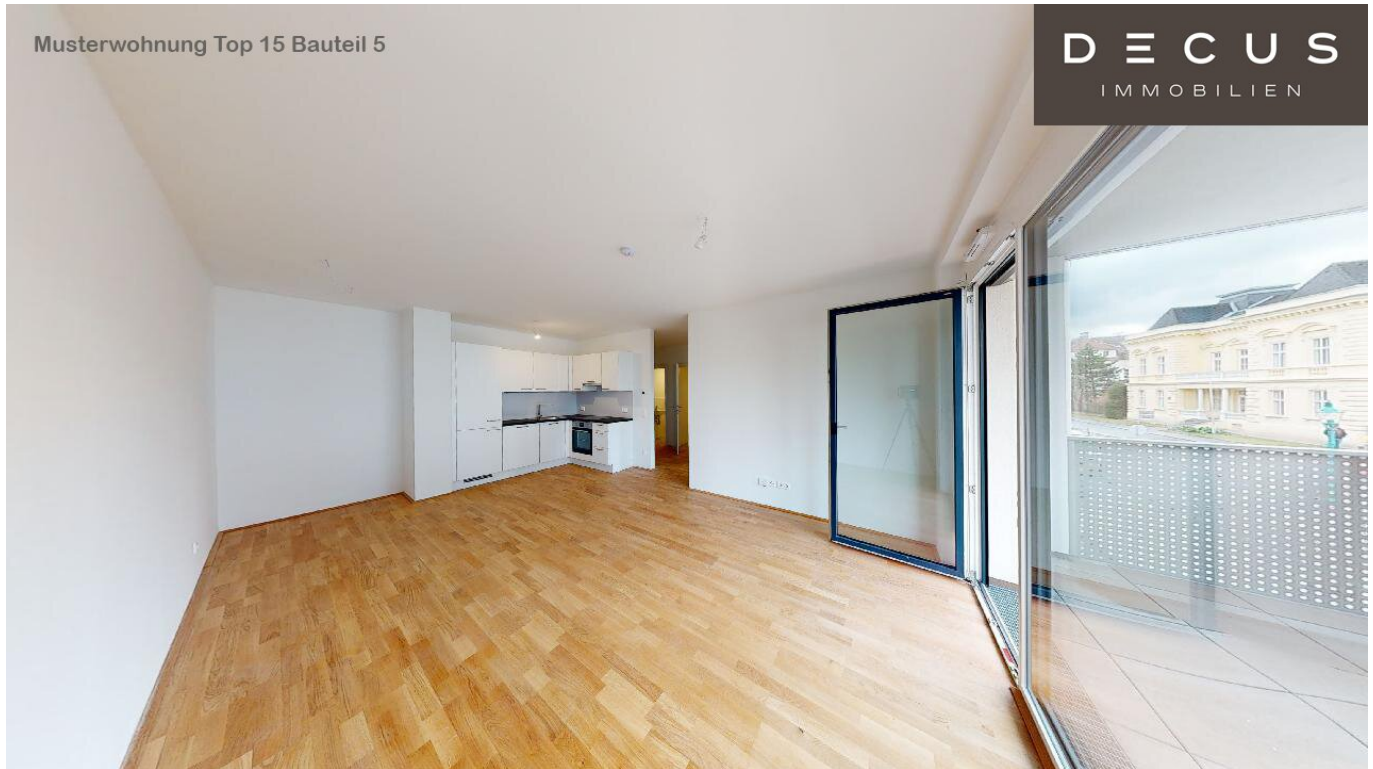


**2 ZIMMER | GARTEN UND TERRASSE | ERDGESCHOSS |
AUSGEZEICHNETE LAGE | MIETBEGINN 01.02.2026**



Objektnummer: 1151565

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	47,07 m ²
Nutzfläche:	47,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	24,38 m ²
Keller:	1,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	810,82 €
Kaltmiete (netto)	621,32 €
Kaltmiete	737,11 €
Betriebskosten:	115,79 €
USt.:	73,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



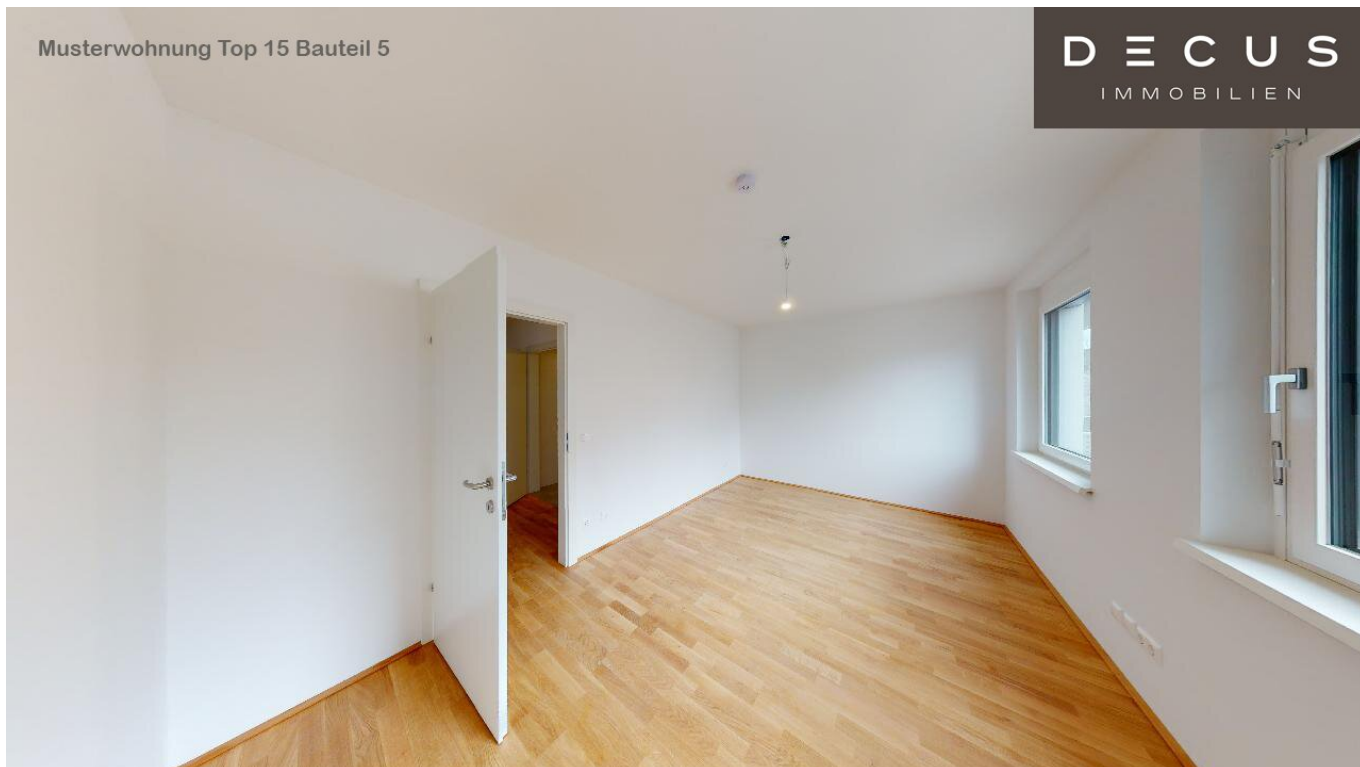
Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



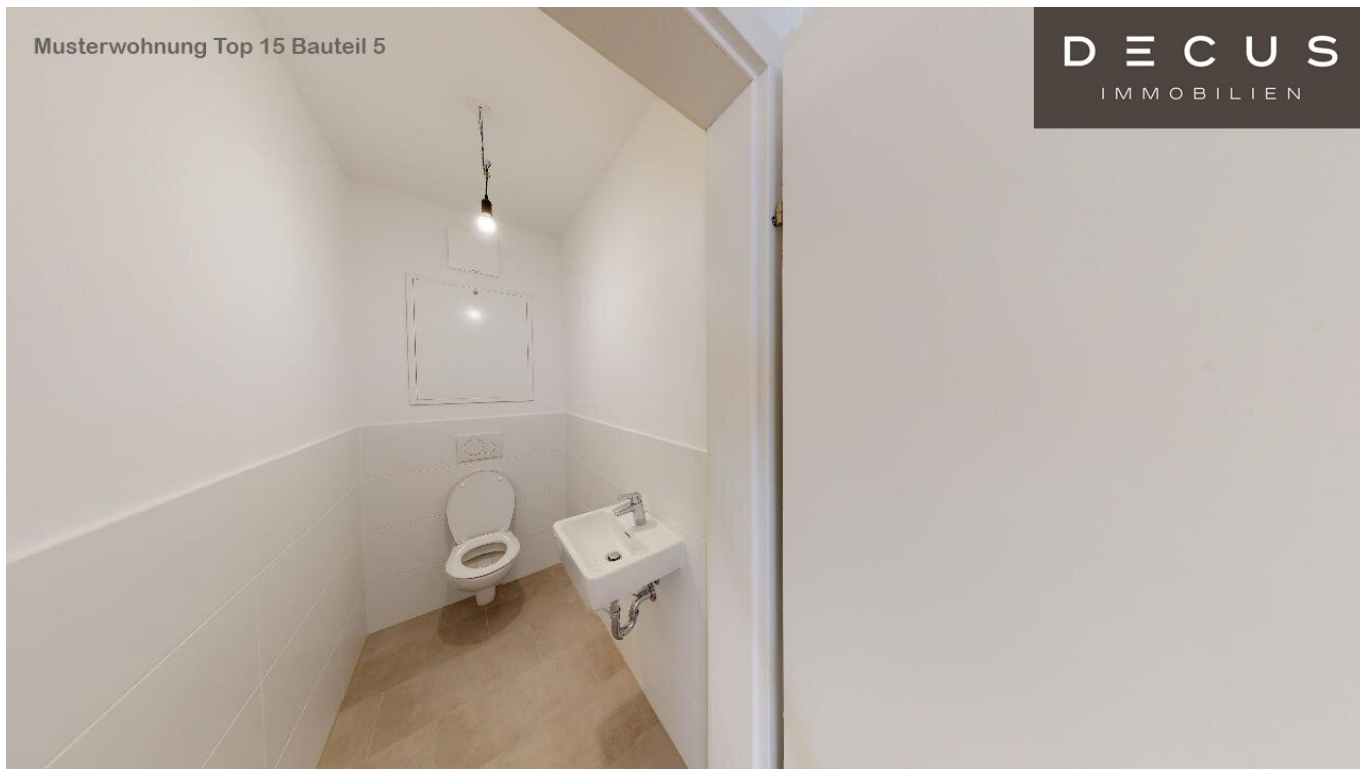
Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



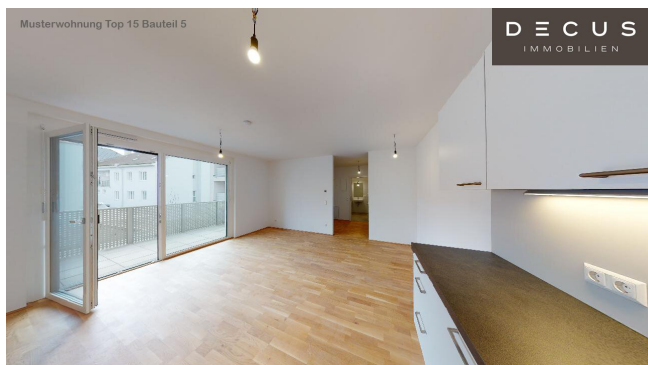
Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS
IMMOBILIEN



K
KARMELITERHOF

DECUS
IMMOBILIEN



KARMELITERHOF



DECUS
IMMOBILIEN



KARMELITERHOF



DECUS
IMMOBILIEN



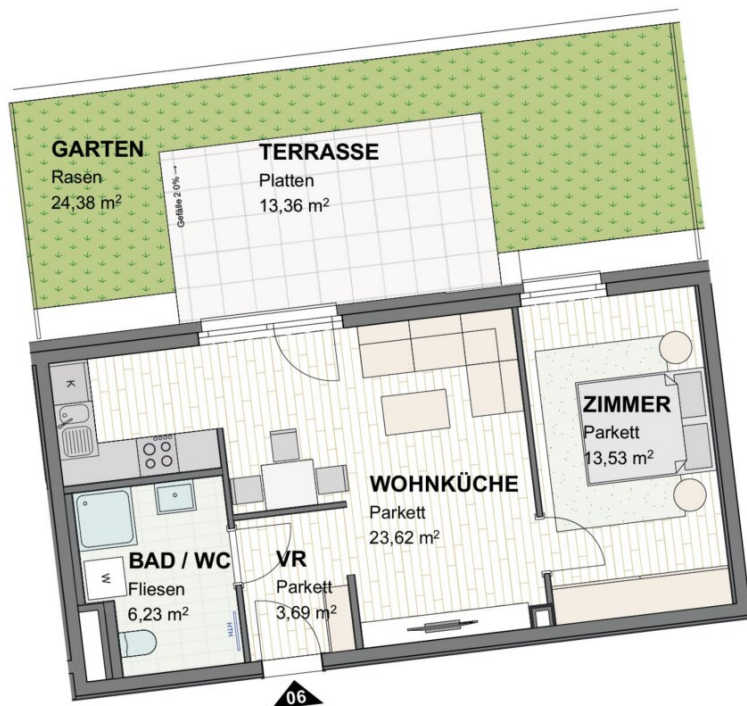
KARMELITERHOF

DECUS
IMMOBILIEN



KARMELITERHOF





TOP 06	
WOHNKÜCHE	23,62m²
ZIMMER	13,53m²
BAD/WC	6,23m²
VORR	3,69m²
WOHNFLÄCHE	47,07m²
TERRASSE	13,36m²
GARTEN	24,38m²

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel – mit Ausnahme der Küchen- und Sanitärausstattung – dienen der Illustration und sind nicht Maßgebend. Symbolische Einrichtung der Küchenzeilen, Änderungen vorbehalten. Einbaumöbel nicht an der Außenwand salbirt Gefahr von Schimmelbildung für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturstoffe zu nehmen

SEITE 10



DECUS
IMMOBILIEN

VERTRAGSPLAN



KELLERGESESCHOSS -1



TOP 06 ERDGESCHOSS

Wohnräume	47,07 m²
Terrasse	13,36 m²
Garten	24,38 m²
Kellerabteil	1,91 m²

PLANGRUNDLAGE

BAUTEIL	GESCHOSS	TOP	DATUM
5	EG	06	08.09.2021

Objektbeschreibung

KARMELITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt!

Die Anlage bietet Ihnen insgesamt **185** top ausgestattete **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**, die sich auf **6 Gebäude** verteilen. Diese sind durch eine **Tiefgarage** unterirdisch miteinander verbunden. Von jedem Gebäude gelangen Sie bequem per **Aufzug** zu Ihrem **Stellplatz**. Jede Wohnung bietet ein **praktisches Kellerabteil**, zahlreiche Einheiten verfügen zusätzlich über einladende **Freiflächen**, die zum Entspannen einladen.

Ausstattung:

- Edler Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Tischlerküche mit Geräten (Ofen, Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- Außenliegende Raffstores für individuellen Licht- und Sichtschutz
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wahlweise Badewanne oder Walk-In Dusche
- Verfliesung der Außenflächen
- Fenster mit 3-fach Verglasung für hervorragende Geräuschisolierung und Schallschutz
- Praktische Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Barrierefreier Aufzug

Lage:

Das Projekt befindet sich direkt am **Rathausplatz** und bietet somit eine hervorragende Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel** sowie an zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In der Altstadt von St. Pölten erwarten Sie unter anderem der historische barocke Dom, das Schubert-Haus und das Stadtmuseum. Der **Hauptbahnhof St. Pölten** ist in nur etwa **7 Minuten zu Fuß** erreichbar und bietet Verbindungen zu Railjets, ICE-Zügen, Regionalzügen und S-Bahnen. Direkt vor der Haustür halten außerdem mehrere Buslinien, darunter 481, 490, 491, 680, 687, 688 und 690. Mit dem Railjet und WESTgreen erreichen Sie den **Wiener Hauptbahnhof** in weniger als **35 Minuten**, und über die A1 gelangen Sie mit dem Auto in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Poststellen, Drogerien, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser. Besonders hervorzuheben ist das Universitätsklinikum St. Pölten, das eine erstklassige medizinische Versorgung sicherstellt. Darüber hinaus bietet St. Pölten ein umfangreiches Bildungsangebot, unter anderem durch die nahegelegene **FH St. Pölten**.

Wichtige Hinweise:

- Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich für **90 EUR brutto / Monat** angemietet werden.
- **Die Kosten für Heizung / Warmwasser / Strom werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.**

Raumaufteilung Top 5/6:

- Vorraum
- Wohnküche mit Essbereich
- Bad mit Dusche und WC
- Zimmer 1

- Terrasse + Garten

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.

Die Bilder stammen von der Musterwohnung und dienen zur Veranschaulichung.

Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-, Keller- 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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap