

**MIETE mit KAUFOPTION – Einladende 2-Zimmer-Wohnung  
mit Eigengarten in St. Pölten zu vermieten!**



Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22680**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zapletalgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	67,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	20.000,00 €
Betriebskosten:	70,36 €
USt.:	7,04 €

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

**MIETE MIT KAUOPTION** - Erstklassige Neubau Gartenwohnung in Ruhelage samt Loggia und Eigengarten in St. Pölten!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,63m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses in zentraler Lage von St. Pölten. Sie ist barrierefrei zugänglich und überzeugt durch eine durchdachte Raumauftteilung.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur südseitigen Loggia/Terrasse führt in den ca. 67,95m<sup>2</sup> großen, begrünten Eigengarten – ideal zum Entspannen.

Alle Räumlichkeiten (ausgen. Abstellraum) sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Parkettboden. Im Abstellraum sowie Badezimmer und WC wurden zeitlose Fliesen verlegt.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden Rollladenkästen samt Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von elektrischen Raffstores angebracht.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Luft/Wärmepumpe beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

Zudem verfügt die Wohnung über einen Glasfaseranschluss.

## RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette

- Abstellraum
- Loggia/Terrasse
- Eigengarten

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil mit ausreichend Stauraum. Zudem stehen den Bewohnern Gemeinschaftsflächen wie Fahrradabstellplatz, Trockenraum sowie Außenbereiche mit Kinderspielplatz zur Verfügung.

Dieser Wohnung ist ein Freistellparkplatz zugeordnet, welcher noch nicht im Mietpreis enthalten sind.

Die Kosten für einen Parkplatz belaufen sich auf monatl. € 20,21 inkl. USt (inkl. BK), welcher verpflichtend anzumieten ist. Bei Bedarf kann auch ein weiterer Parkplatz angemietet werden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

#### **Vorteile Mietkauf:**

- Es sind deutlich geringere Eigenmittel erforderlich als bei einer kreditfinanzierten Sofortkauf-Variante.
- Die günstigen Darlehenskonditionen des bonitätsstarken Vermieters werden 1:1 an Sie als Mieter weitergegeben.
- Nach Ablauf von 5 Jahren und nach Ablauf von 10 Jahren haben Sie die Möglichkeit die Wohnung zu folgenden bereits fixierten Kaufpreisen zu erwerben. Ein Kauf ist jedoch nicht verpflichtend – Sie können die Wohnung auch weiterhin zur Miete bewohnen.

**KAUFOPTION nach 5 Jahren:**

Wohnung: € 224.728,00

Parkplatz: € 5.000,00

**KAUFOPTION nach 10 Jahren:**

Wohnung: € 202.590,00

Parkplatz: € 5.000,00

- Weitere Vorteile erfahren Sie gerne bei einem persönlichen Beratungsgespräch!

**KONDITIONEN monatlich:**

- Mietkosten monatl.: € 535,71 inkl. USt (Mietnachlass im 1. Jahr\* - danach erhöht sich die Miete um brutto € 100,00)

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 77,40 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 613,11 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Heiz- & Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

\*Die VermieterIn gewährt der MieterIn im ersten Mietjahr einen monatlichen Mietnachlass von € 100,00 (insgesamt € 1.200,00). Wird das Mietverhältnis innerhalb der ersten zwei Jahre beendet, ist der gewährte Mietnachlass anteilig (aliquot) zurückzuzahlen.

## **FINANZIERUNGSBEITRAG (Kaution):**

Variante 1:

bei Mietbeginn: € 20.000,00

Variante 2:

bei Mietbeginn: € 10.000,00

Im 1. Jahr: monatl. € 29,17 Stundung Finanzierungsbeitrag

Im 2. Jahr: € 10.000,00

Vom Finanzierungsbeitrag wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Bei Auszug (1 Jahr Kündigungsverzicht) wird Ihnen der verbleibende Finanzierungsbeitrag zurückerstattet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn bzw. KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.750m  
Post <2.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap