

**Neubauwohnung + 6,82 m<sup>2</sup> Balkon,  
Fußbodenheizung/-kühlung & optionaler TG-Wallbox – ab  
02/2026**



Wohnküche

**Objektnummer: 5767**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Wilhelm-Steingötter-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 22,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	729,00 €
Kaltmiete (netto)	599,09 €
Kaltmiete	662,73 €
Betriebskosten:	63,64 €
USt.:	66,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Abdel-Asis**

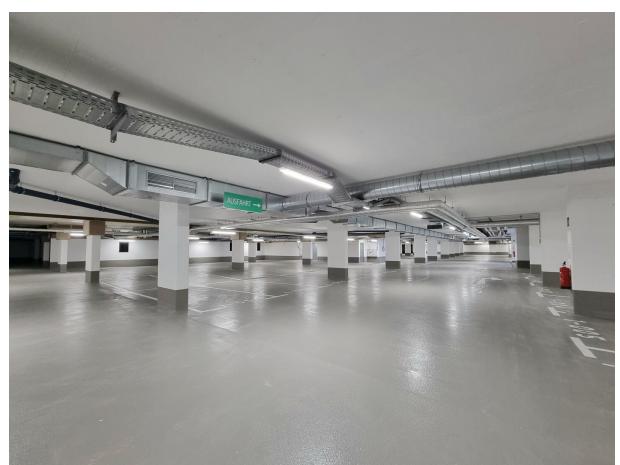


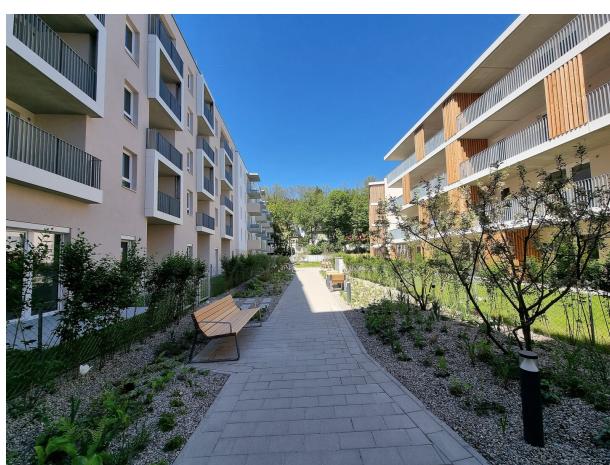
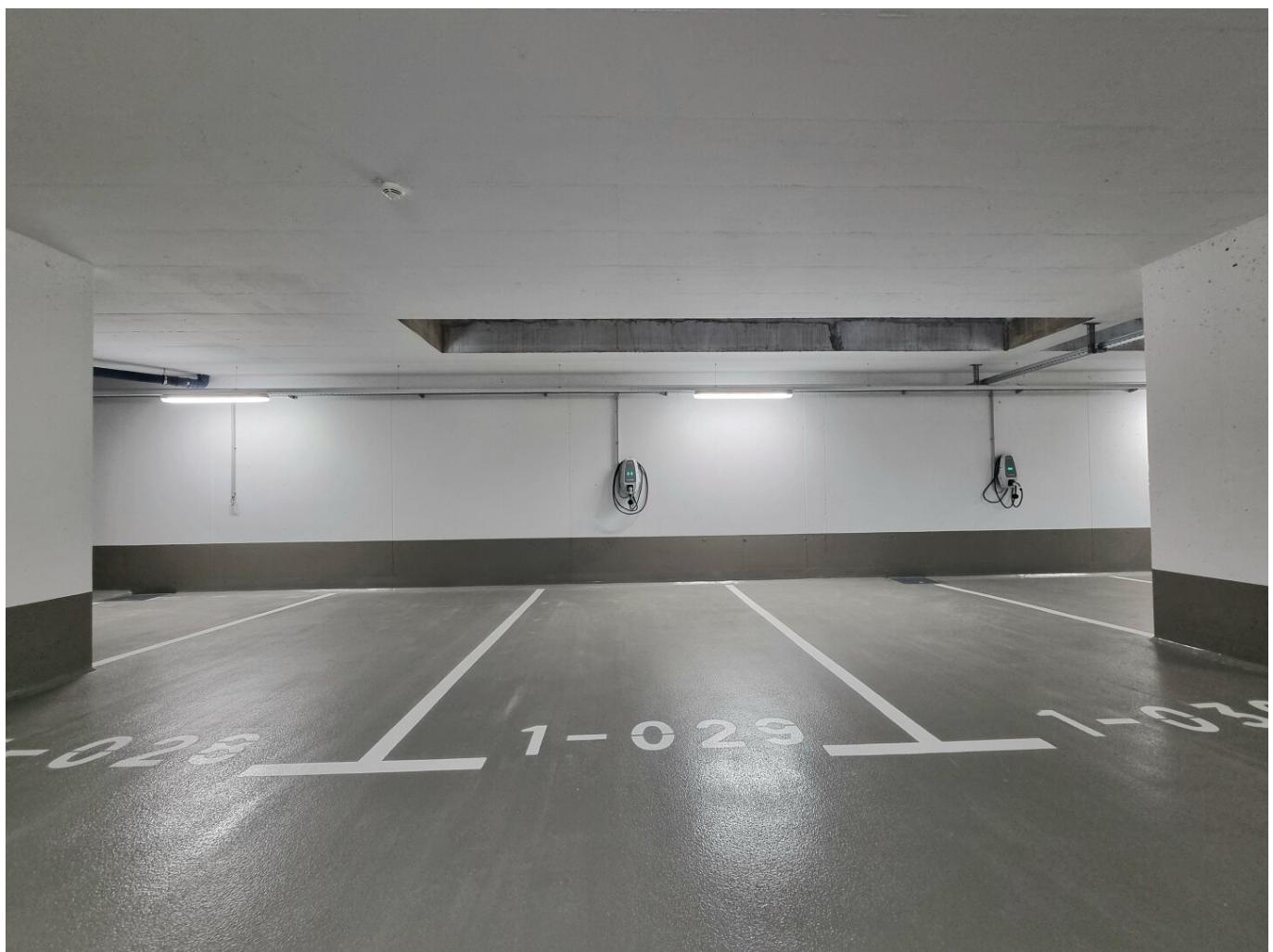


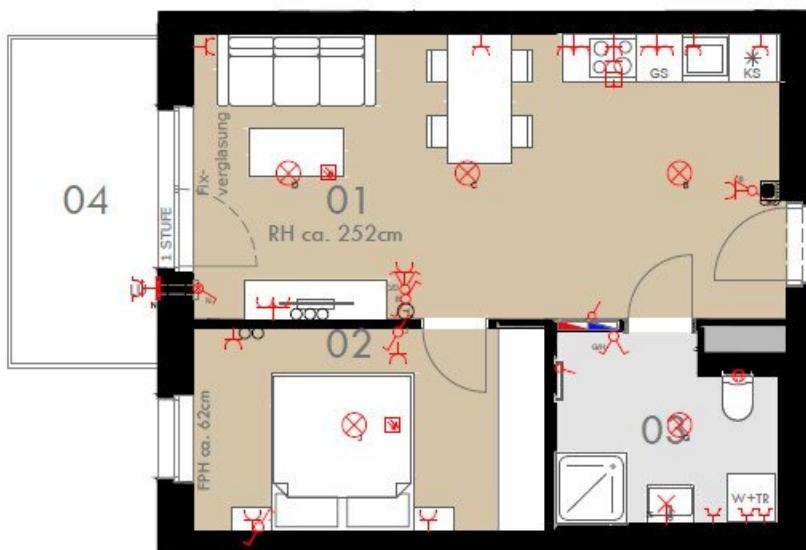


KI-bearbeitet









# Objektbeschreibung

**44,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 6,82 m<sup>2</sup> Balkon**

1. OG mit Lift – Februar 2026

**Raumaufteilung:** Wohnküche mit Balkonzugang, Schlafzimmer, Bad/WC

**Miete gesamt:** € 729,- inkl. BK/USt.

**Nebenkosten:** Heizkosten € 53,80 ; Warmwasserkosten € 11,21 ; Kaltwasserkosten € 13,45

**Kaution:** 4 BMM

**Ausstattung:** Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung, Echtholz-Parkettböden, Komplettküche mit Markengeräten, hochwertige Sanitäreinrichtungen mit ultraflacher Duschtasse sowie Handtuchheizkörper, Medienanschlüsse, Gegensprechanlage mit Farbkamera

**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.

Die Tiefgarage kann optional um € 79,- pro Monat angemietet werden; inkludiert ist eine 3,7-kW-Wallbox

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 <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap