

**Hervorragender Grundriss & zwei Loggien – Ihr neues  
Zuhause erwartet Sie!**



**Objektnummer: 5768**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	98,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.355,39 €
Kaltmiete (netto)	747,13 €
Kaltmiete	1.110,36 €
Betriebskosten:	363,23 €
Heizkosten:	110,00 €
USt.:	135,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

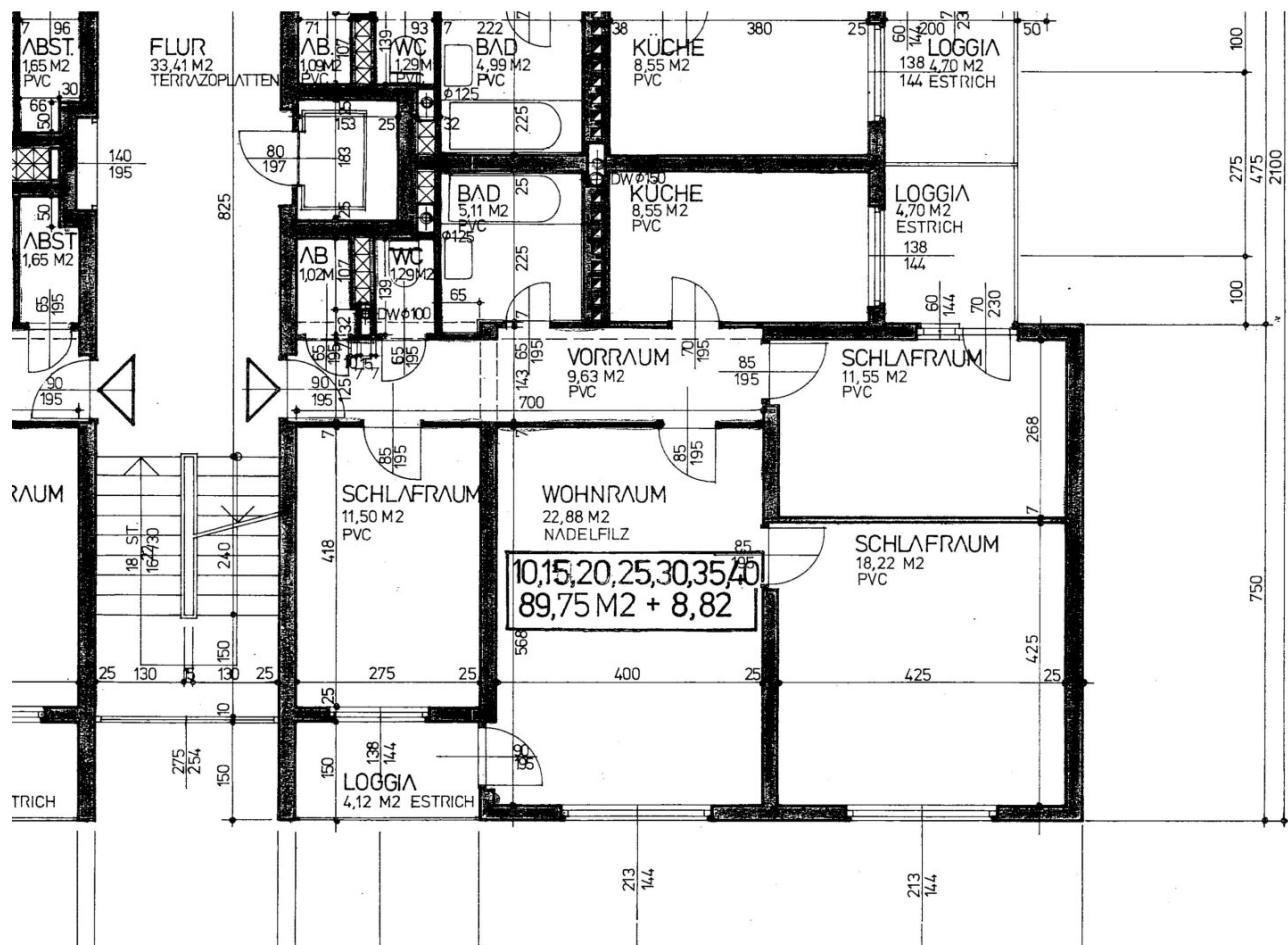


**Mag. Nicole Urbanek**









# Objektbeschreibung

Objektlage: Die Wohnung zeichnet sich durch kurze Wege um Einkäufe für den täglichen Gebrauch bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erledigen aus. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Meter entfernt und auch das EKZ Traisenpark oder das Universitätsklinikum sowie den Hauptbahnhof erreichen Sie fußläufig. Profitieren Sie von allen Vorteilen mit einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz.

Wohnfläche: ca. 98,57 m<sup>2</sup> + ca. 8,82 m<sup>2</sup> Loggia + Kellerabteil, befristet zu mieten, Kündigungsverzicht auf die Dauer von 3 Jahren

Gesamtmiere: € 1.008,42 inkl. BK und USt.

Heizkosten: € 132,00 inkl. USt.

Die Wohnung gliedert sich in ein großzügiges Vorzimmer mit Garderobe, eine Einbauküche mit gemütlichem Essbereich sowie einen praktischen Abstellraum. Der geräumige Wohnbereich bietet direkten Zugang zur ersten Loggia. Die drei großzügigen Schlafzimmer, von denen eines ebenfalls einen Zugang zur Loggia hat, laden zum Entspannen ein. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet sowie einer separaten Toilette.

Stockwerkslage/Aufzug: 5. Stock / JA

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen Anschluss, Medienanschlüsse, elektrische Rollläden

Kaution: € 6.000,-

Provision: **KEINE**

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  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap