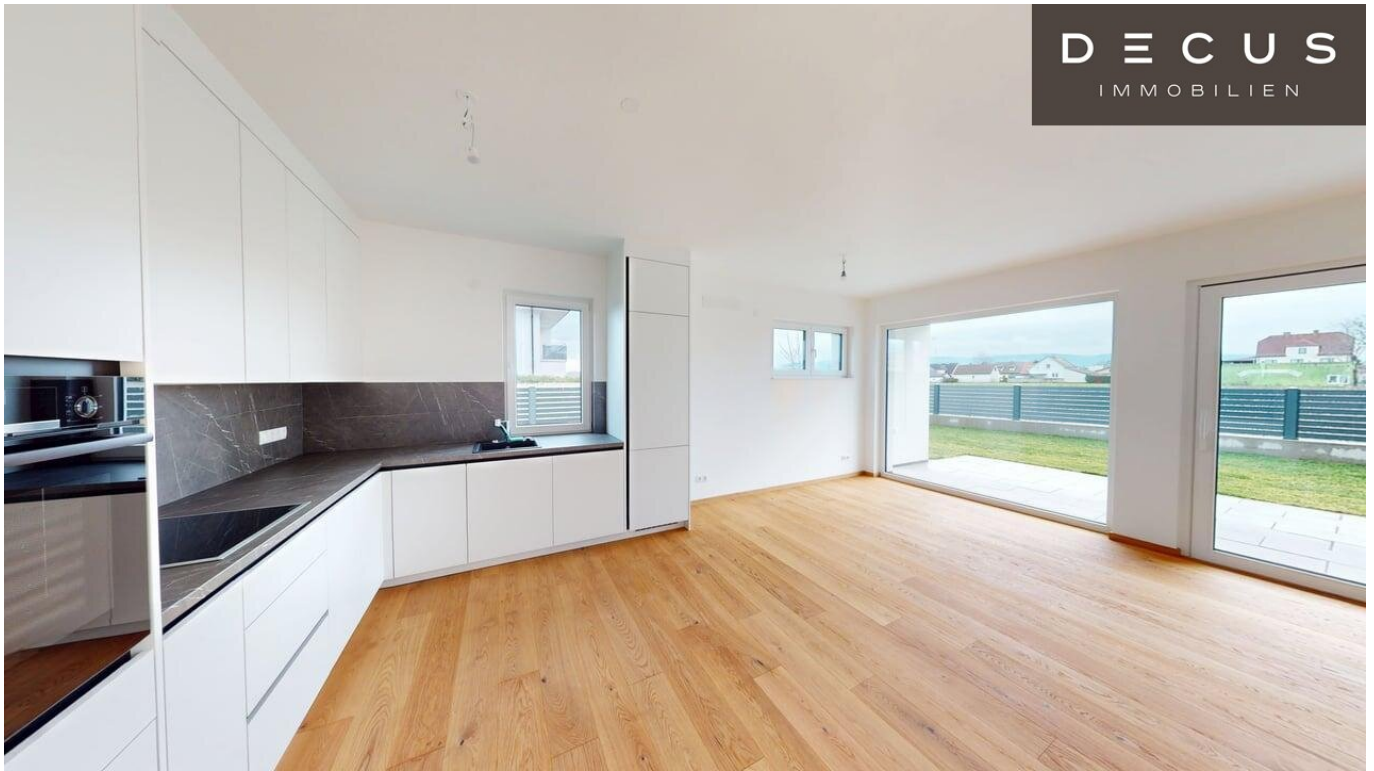


Modernes Familienwohnen mit Garten, Balkon & hochwertiger Ausstattung



Objektnummer: 1151872

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönpfluggasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	134,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.900,80 €
Kaltmiete (netto)	1.728,00 €
Kaltmiete	1.728,00 €
USt.:	172,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Meralda Beljur

DECUS
IMMOBILIEN

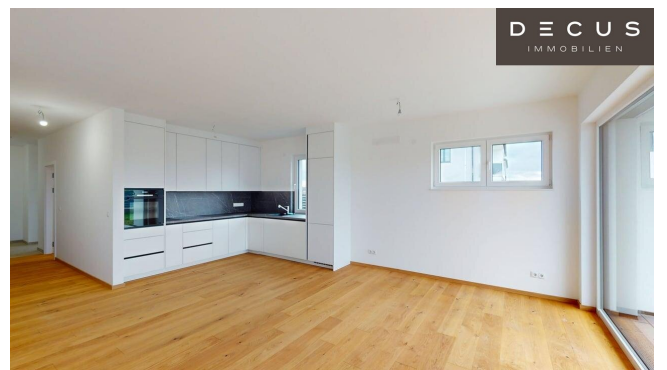
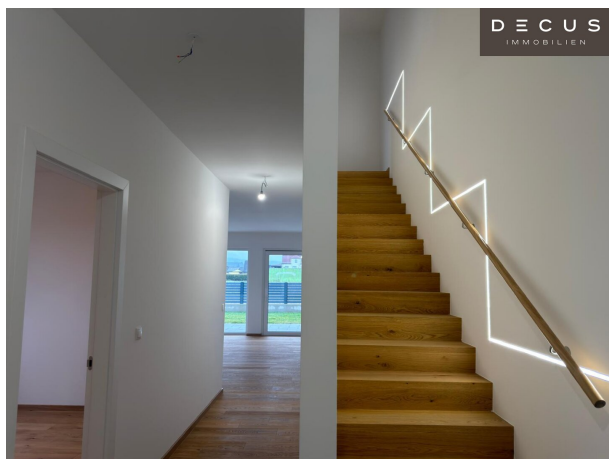


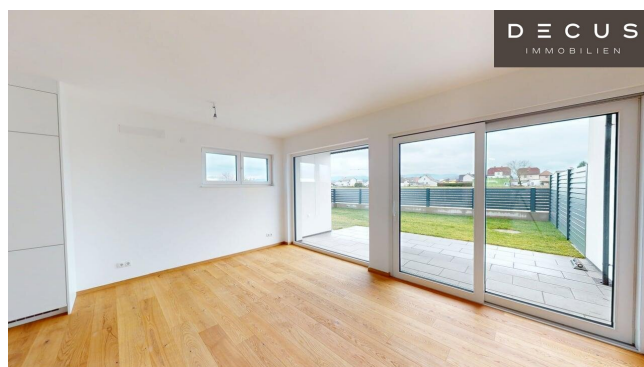
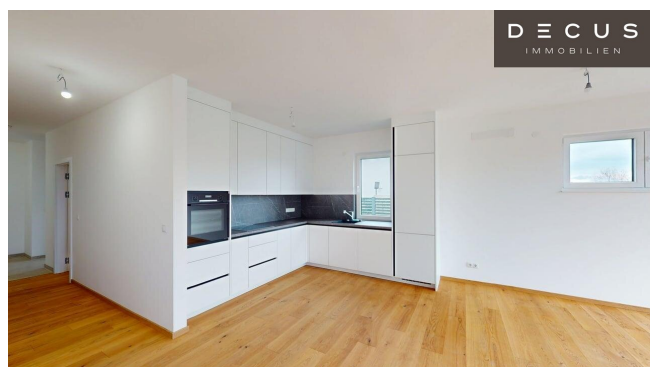
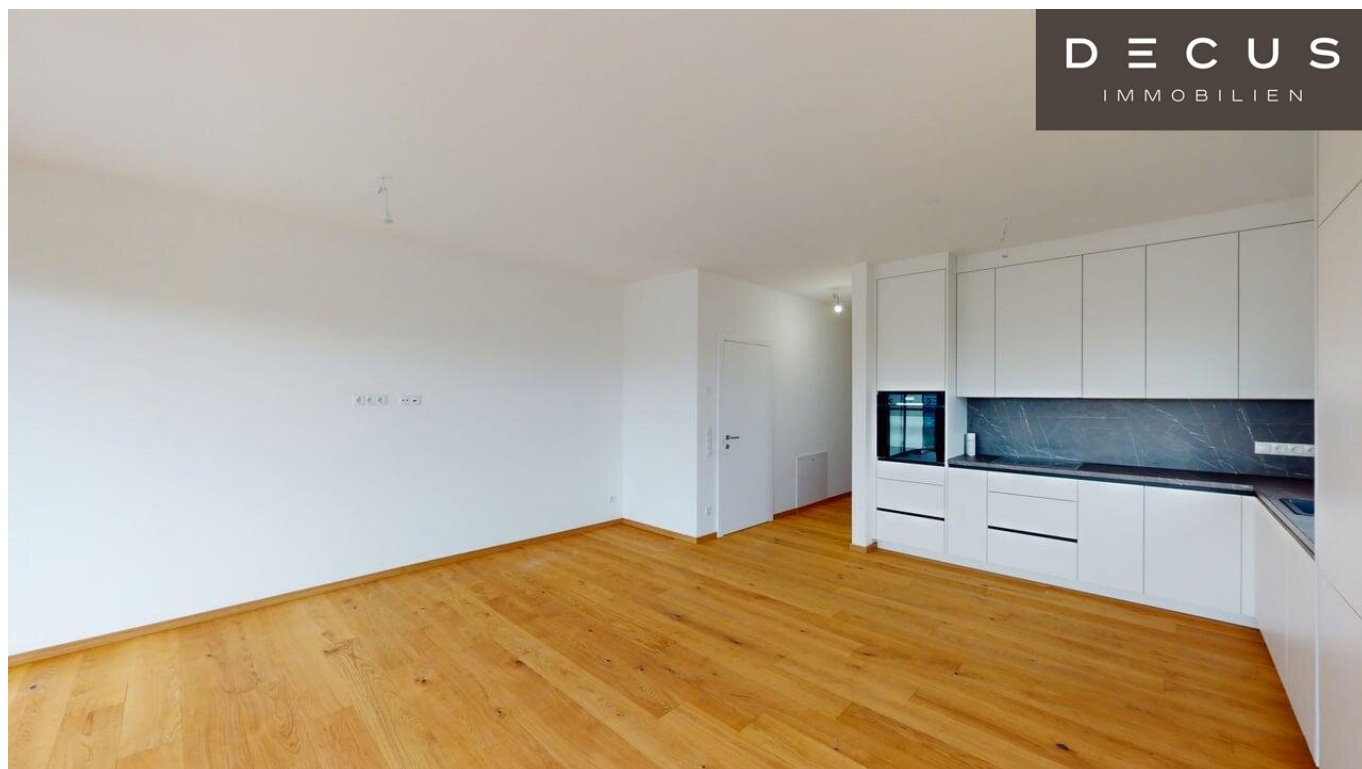
DECUS
IMMOBILIEN

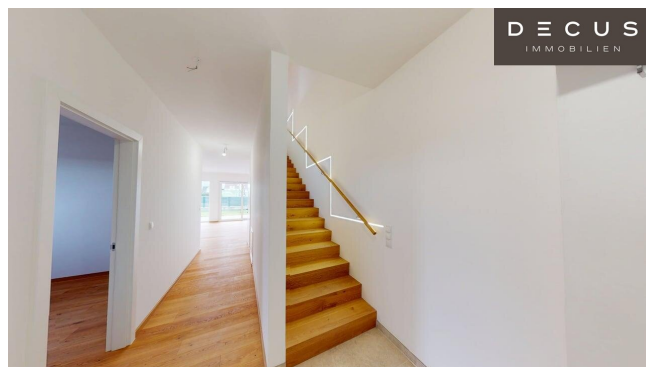
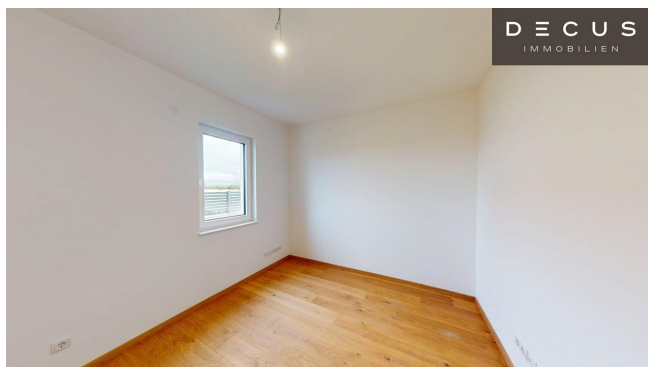
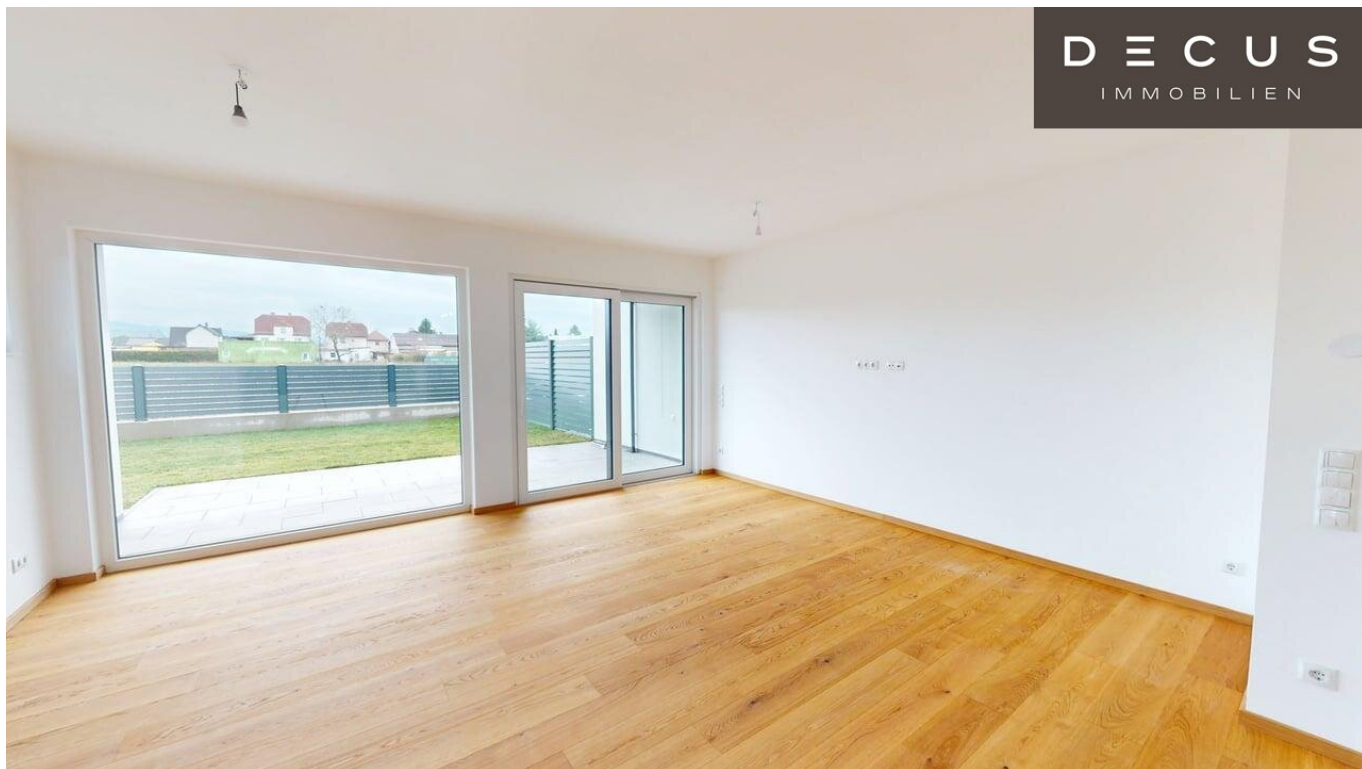


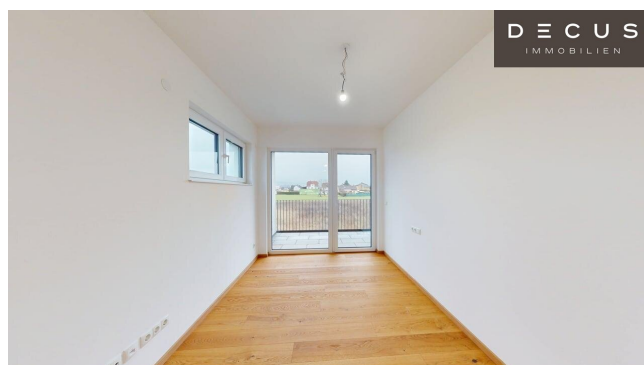
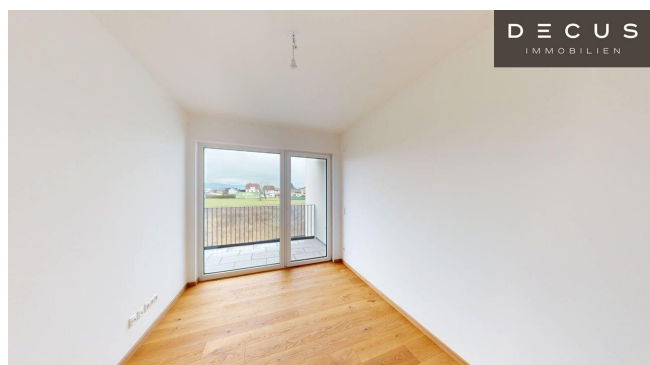
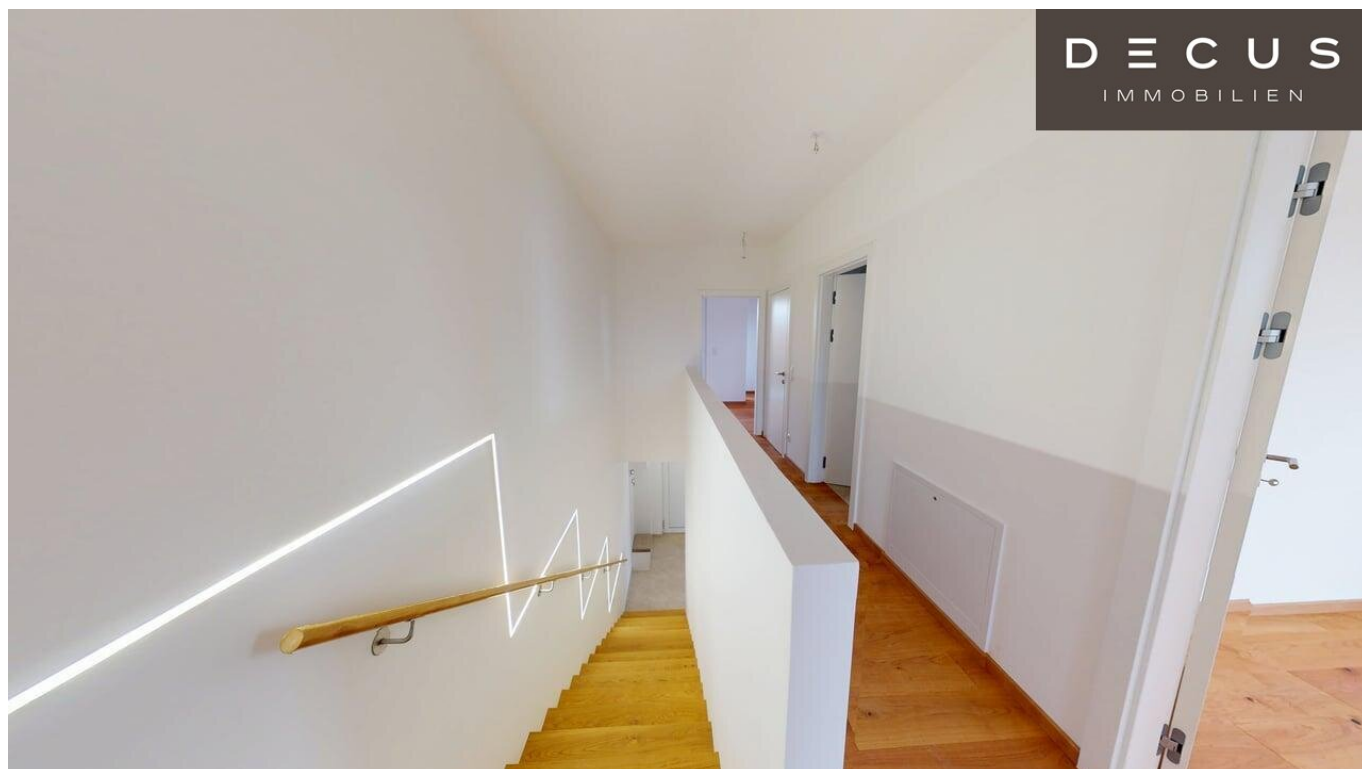
DECUS
IMMOBILIEN

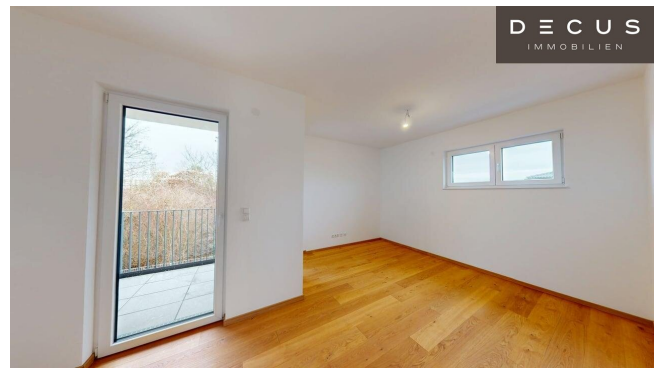
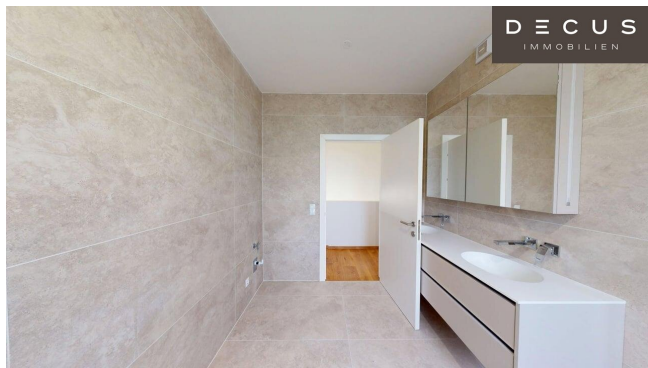
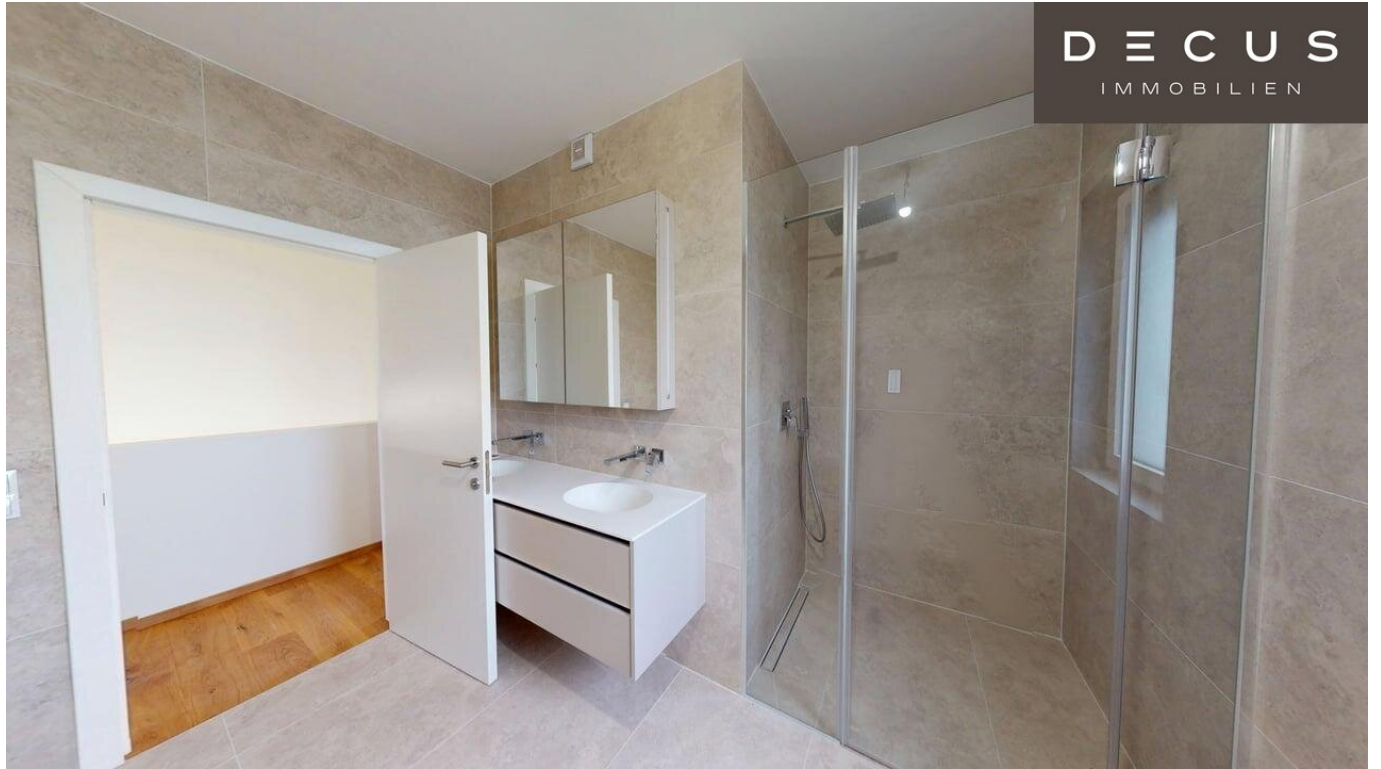


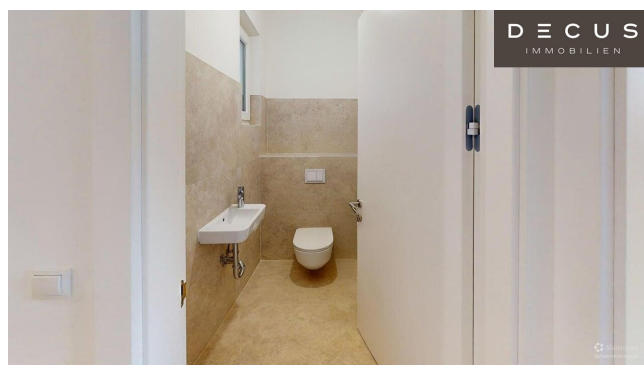
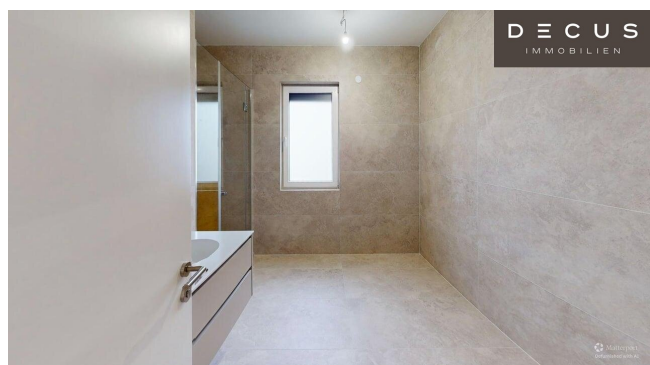
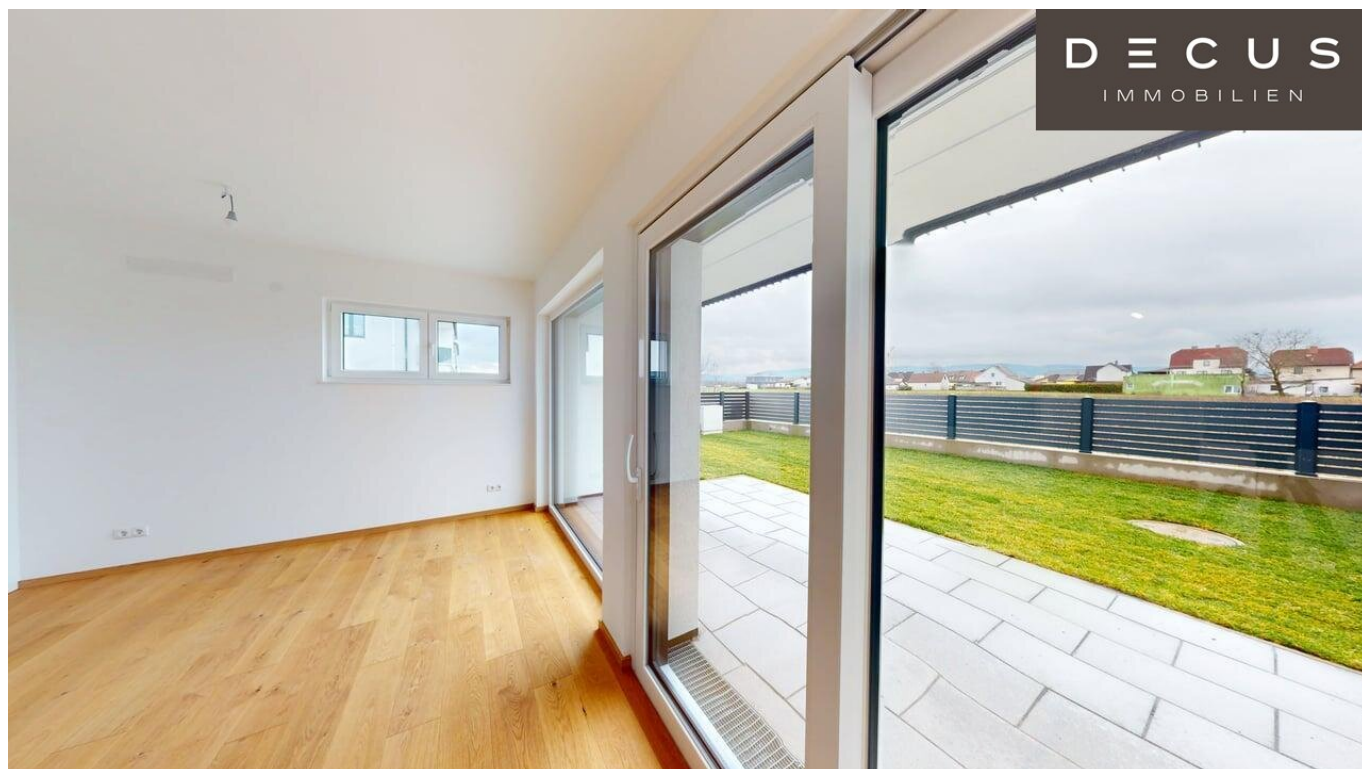














DECUS

IMMOBILIEN

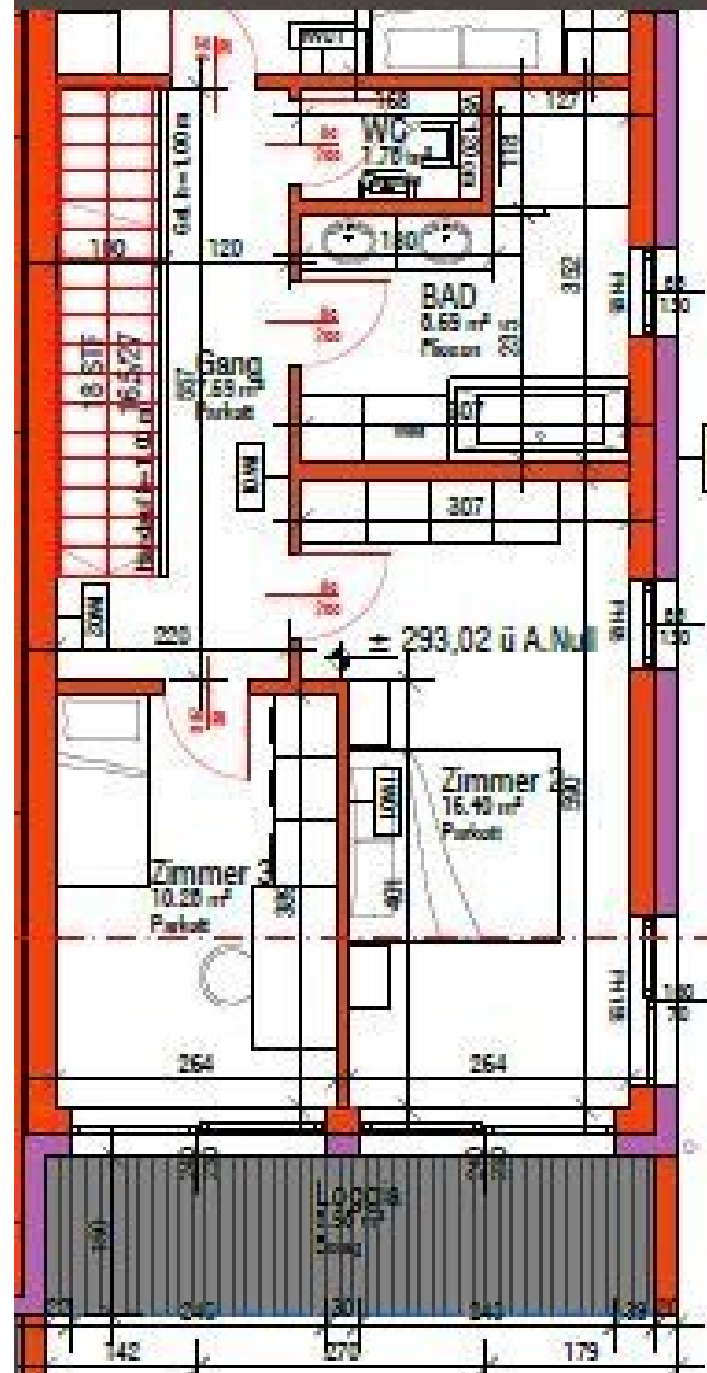
The floor plan shows a house with the following rooms and features:

- Vorraum:** 5.40 m², includes a closet (Parkett).
- WC:** 2.59 m².
- Ap.:** 3.32 m², includes a closet (Parkett).
- Büro:** 11.32 m², includes a closet (Parkett).
- Wohnküche:** 29.50 m², includes a closet (Parkett).
- Gang:** 5.41 m², includes a closet (Parkett).
- TOP 2:** 126.28 m².
- Terrasse:** 6.50 m², covered.
- Garten:** 134.85 m².
- Vorgarten:** 280.85 m².

Other features include a staircase, a north arrow, and various elevation points (e.g., +289.95, +289.76, +289.82, +289.80, +289.83, +289.85, +289.88, +289.94, +289.95, +289.96, +289.97, +289.98, +289.99, +290.00, +290.01, +290.02, +290.03, +290.04, +290.05, +290.06, +290.07, +290.08, +290.09, +290.10, +290.11, +290.12, +290.13, +290.14, +290.15, +290.16, +290.17, +290.18, +290.19, +290.20, +290.21, +290.22, +290.23, +290.24, +290.25, +290.26, +290.27, +290.28, +290.29, +290.30, +290.31, +290.32, +290.33, +290.34, +290.35, +290.36, +290.37, +290.38, +290.39, +290.40, +290.41, +290.42, +290.43, +290.44, +290.45, +290.46, +290.47, +290.48, +290.49, +290.50, +290.51, +290.52, +290.53, +290.54, +290.55, +290.56, +290.57, +290.58, +290.59, +290.60, +290.61, +290.62, +290.63, +290.64, +290.65, +290.66, +290.67, +290.68, +290.69, +290.70, +290.71, +290.72, +290.73, +290.74, +290.75, +290.76, +290.77, +290.78, +290.79, +290.80, +290.81, +290.82, +290.83, +290.84, +290.85, +290.86, +290.87, +290.88, +290.89, +290.90, +290.91, +290.92, +290.93, +290.94, +290.95, +290.96, +290.97, +290.98, +290.99, +291.00, +291.01, +291.02, +291.03, +291.04, +291.05, +291.06, +291.07, +291.08, +291.09, +291.10, +291.11, +291.12, +291.13, +291.14, +291.15, +291.16, +291.17, +291.18, +291.19, +291.20, +291.21, +291.22, +291.23, +291.24, +291.25, +291.26, +291.27, +291.28, +291.29, +291.30, +291.31, +291.32, +291.33, +291.34, +291.35, +291.36, +291.37, +291.38, +291.39, +291.40, +291.41, +291.42, +291.43, +291.44, +291.45, +291.46, +291.47, +291.48, +291.49, +291.50, +291.51, +291.52, +291.53, +291.54, +291.55, +291.56, +291.57, +291.58, +291.59, +291.60, +291.61, +291.62, +291.63, +291.64, +291.65, +291.66, +291.67, +291.68, +291.69, +291.70, +291.71, +291.72, +291.73, +291.74, +291.75, +291.76, +291.77, +291.78, +291.79, +291.80, +291.81, +291.82, +291.83, +291.84, +291.85, +291.86, +291.87, +291.88, +291.89, +291.90, +291.91, +291.92, +291.93, +291.94, +291.95, +291.96, +291.97, +291.98, +291.99, +292.00, +292.01, +292.02, +292.03, +292.04, +292.05, +292.06, +292.07, +292.08, +292.09, +292.10, +292.11, +292.12, +292.13, +292.14, +292.15, +292.16, +292.17, +292.18, +292.19, +292.20, +292.21, +292.22, +292.23, +292.24, +292.25, +292.26, +292.27, +292.28, +292.29, +292.30, +292.31, +292.32, +292.33, +292.34, +292.35, +292.36, +292.37, +292.38, +292.39, +292.40, +292.41, +292.42, +292.43, +292.44, +292.45, +292.46, +292.47, +292.48, +292.49, +292.50, +292.51, +292.52, +292.53, +292.54, +292.55, +292.56, +292.57, +292.58, +292.59, +292.60, +292.61, +292.62, +292.63, +292.64, +292.65, +292.66, +292.67, +292.68, +292.69, +292.70, +292.71, +292.72, +292.73, +292.74, +292.75, +292.76, +292.77, +292.78, +292.79, +292.80, +292.81, +292.82, +292.83, +292.84, +292.85, +292.86, +292.87, +292.88, +292.89, +292.90, +292.91, +292.92, +292.93, +292.94, +292.95, +292.96, +292.97, +292.98, +292.99, +293.00, +293.01, +293.02, +293.03, +293.04, +293.05, +293.06, +293.07, +293.08, +293.09, +293.10, +293.11, +293.12, +293.13, +293.14, +293.15, +293.16, +293.17, +293.18, +293.19, +293.20, +293.21, +293.22, +293.23, +293.24, +293.25, +293.26, +293.27, +293.28, +293.29, +293.30, +293.31, +293.32, +293.33, +293.34, +293.35, +293.36, +293.37, +293.38, +293.39, +293.40, +293.41, +293.42, +293.43, +293.44, +293.45, +293.46, +293.47, +293.48, +293.49, +293.50, +293.51, +293.52, +293.53, +293.54, +293.55, +293.56, +293.57, +293.58, +293.59, +293.60, +293.61, +293.62, +293.63, +293.64, +293.65, +293.66, +293.67, +293.68, +293.69, +293.70, +293.71, +293.72, +293.73, +293.74, +293.75, +293.76, +293.77, +293.78, +293.79, +293.80, +293.81, +293.82, +293.83, +293.84, +293.85, +293.86, +293.87, +293.88, +293.89, +293.90, +293.91, +293.92, +293.93, +293.94, +293.95, +293.96, +293.97, +293.98, +293.99, +294.00, +294.01, +294.02, +294.03, +294.04, +294.05, +294.06, +294.07, +294.08, +294.09, +294.10, +294.11, +294.12, +294.13, +294.14, +294.15, +294.16, +294.17, +294.18, +294.19, +294.20, +294.21, +294.22, +294.23, +294.24, +294.25, +294.26, +294.27, +294.28, +294.29, +294.30, +294.31, +294.32, +294.33, +294.34, +294.35, +294.36, +294.37, +294.38, +294.39, +294.40, +294.41, +294.42, +294.43, +294.44, +294.45, +294.46, +294.47, +294.48, +294.49, +294.50, +294.51, +294.52, +294.53, +294.54, +294.55, +294.56, +294.57, +294.58, +294.59,

C U S

O B I L I E N



Objektbeschreibung

Luxuriöses Doppelhaus mit Garten, Terrasse & modernster Technik

Zur Vermietung gelangt ein hochwertiges **Doppelhaus in ziegelmassiver Bauweise** in absoluter **Familien-Bestlage in Spatzern (Schönpluggasse)**.

Das moderne Miethaus überzeugt durch **Fußbodenheizung, energieeffiziente Luftwärmepumpe** sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit **3 Schlafzimmern** und einer großzügigen **Wohnküche** mit direktem Zugang zu **Terrasse und Garten**. Ein **Balkon** erweitert den privaten Freiraum zusätzlich.

Die **hochwertige Einbauküche mit Markengeräten**, edle **Keramik**, exklusive **Armaturen** sowie stilvolle **Fliesen** sorgen für ein modernes, elegantes Wohngefühl.

Ein **eigener Parkplatz** ist vorhanden.

Das Doppelhaus wird **zweifach errichtet** und bietet ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld – perfekt für Familien.

Miete inklusiver Betriebskosten EUR 2.100,--

Highlights:

- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- 3 Schlafzimmer
- Wohnküche mit Markengeräten
- Terrasse, Garten & Balkon
- Parkplatz
- Ruhige, familienfreundliche Lage

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 Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m
Kindergarten <1.250m
Universität <5.750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap