

**Q11 - Zentral & naturnah: Ihr neues Zuhause zwischen  
Innenstadt & Traisen**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5794**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Willi-Gruber-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	A 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	649,00 €
Kaltmiete (netto)	489,73 €
Kaltmiete	590,00 €
Betriebskosten:	100,27 €
USt.:	59,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

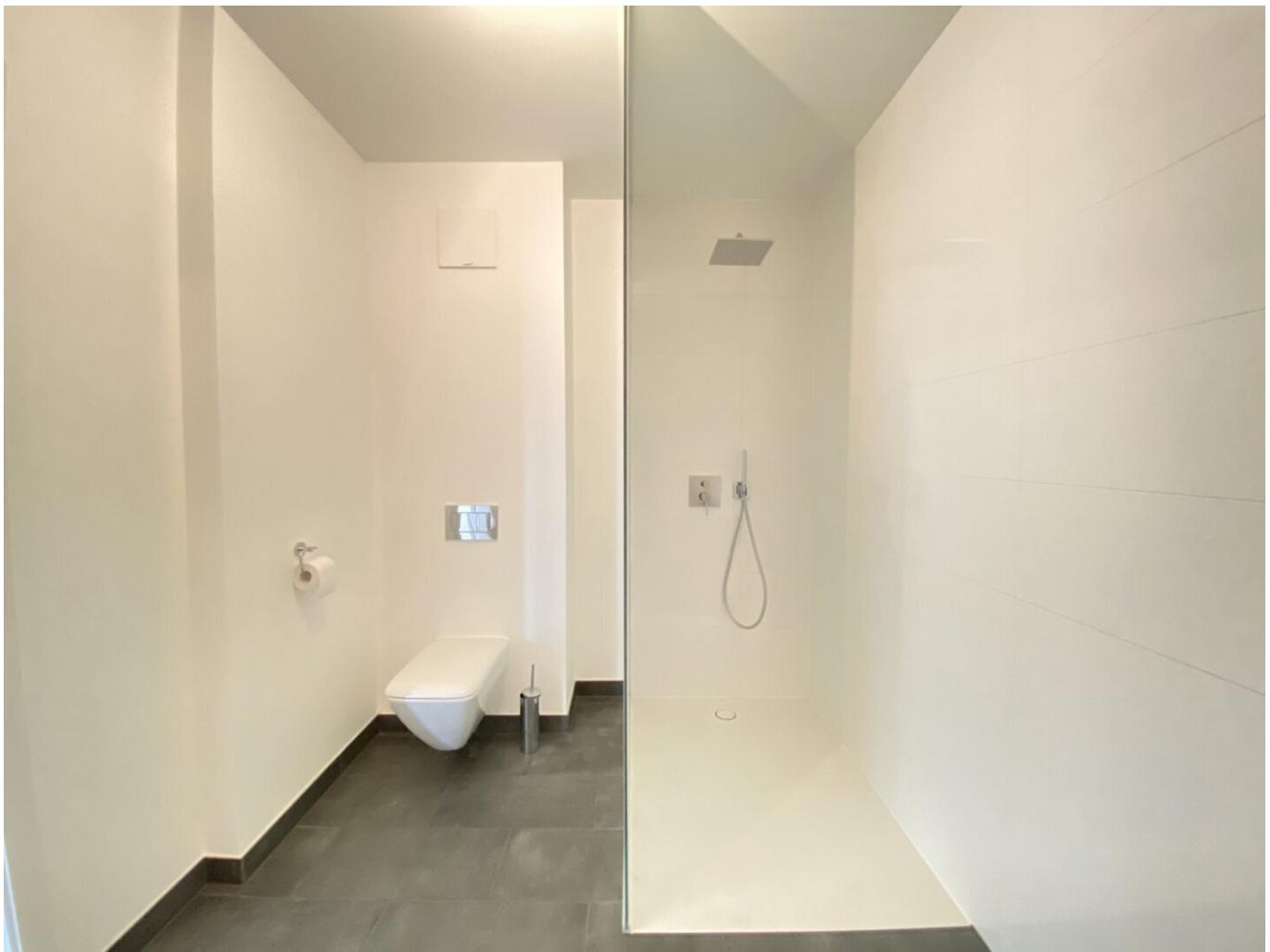


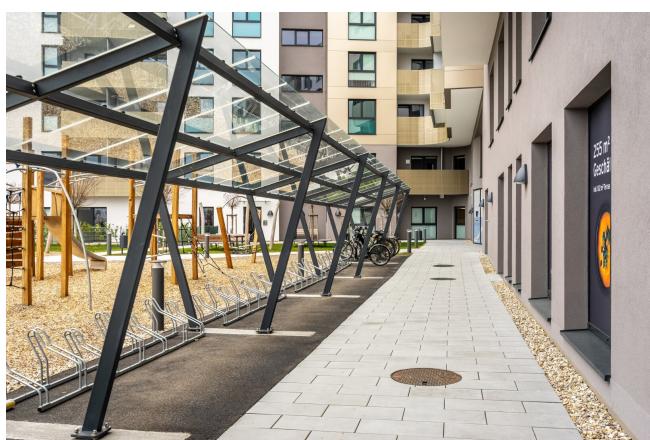
**Hakan Babayigit**

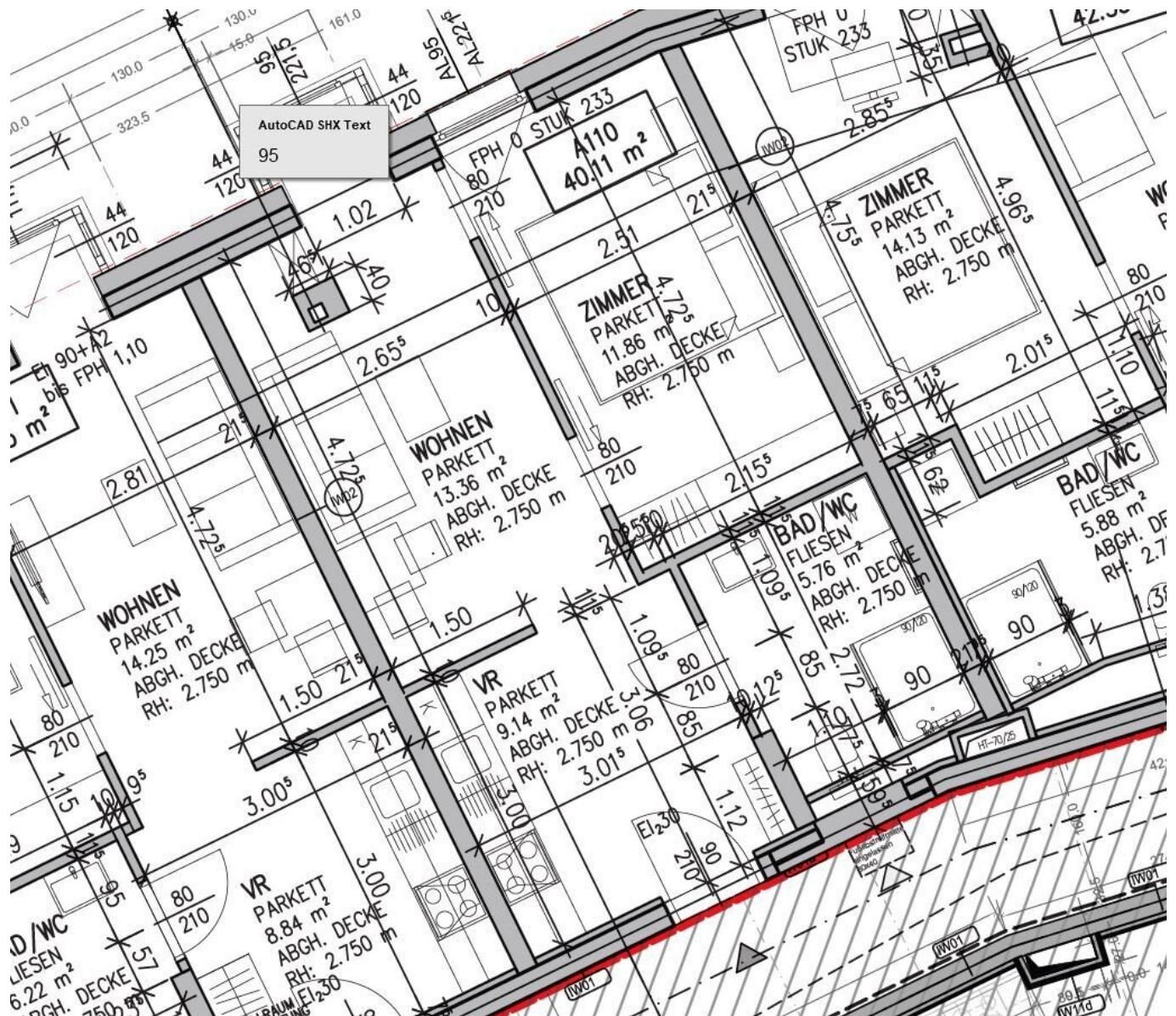
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31











# Objektbeschreibung

Nutzfläche: ca. 40,11 m<sup>2</sup> + Einlagerungsraum, 10 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 649,00,- inkl. BK und USt.

Die Wohnung gliedert sich in: Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC

Stockwerkslage/Aufzug: 1 / JA

beziehbar ab voraussichtlich: sofort

Ausstattung: Fußbodenheizung, Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen, hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen, elegante Marken-Sanitärausstattung, Küchenausstattung samt Einbaugeräte

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <750m  
Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap