# ERSTBEZUG! Für alle, die mehr vom Wohnen erwarten



Wohnküche

## Objektnummer: 202/08123

## Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,27 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Gesamtmiete** | 1.095,25 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 825,00 € |
| **Betriebskosten:** | 170,68 € |
| **USt.:** | 99,57 € |

# Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889
H +43 (0) 660 245 22 18
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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

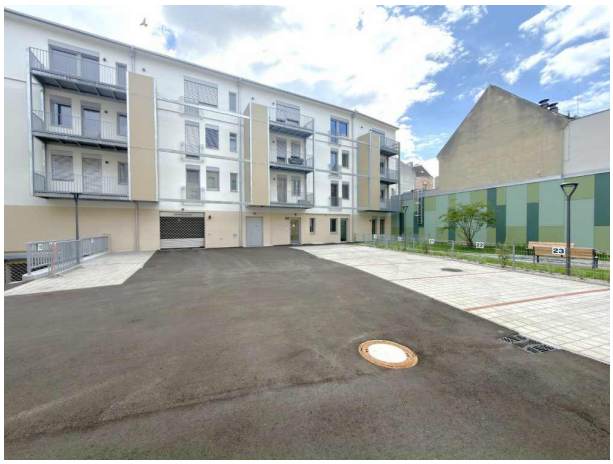












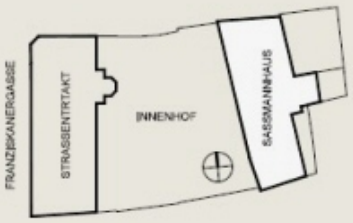


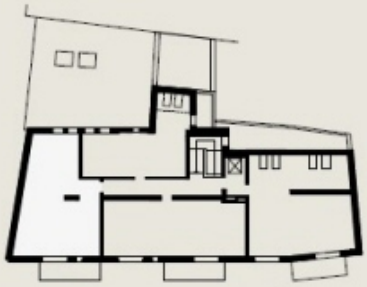


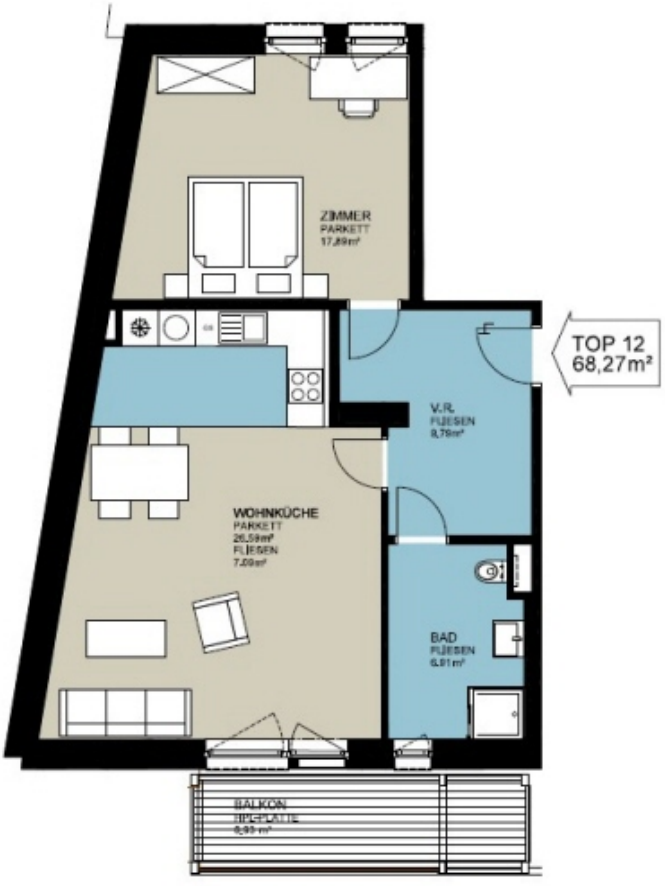
FRANZISKANERGASSE 4a
3.OBERGESCHOSS

# TOP 12

68,27 m²
BALKON 8,93 m²



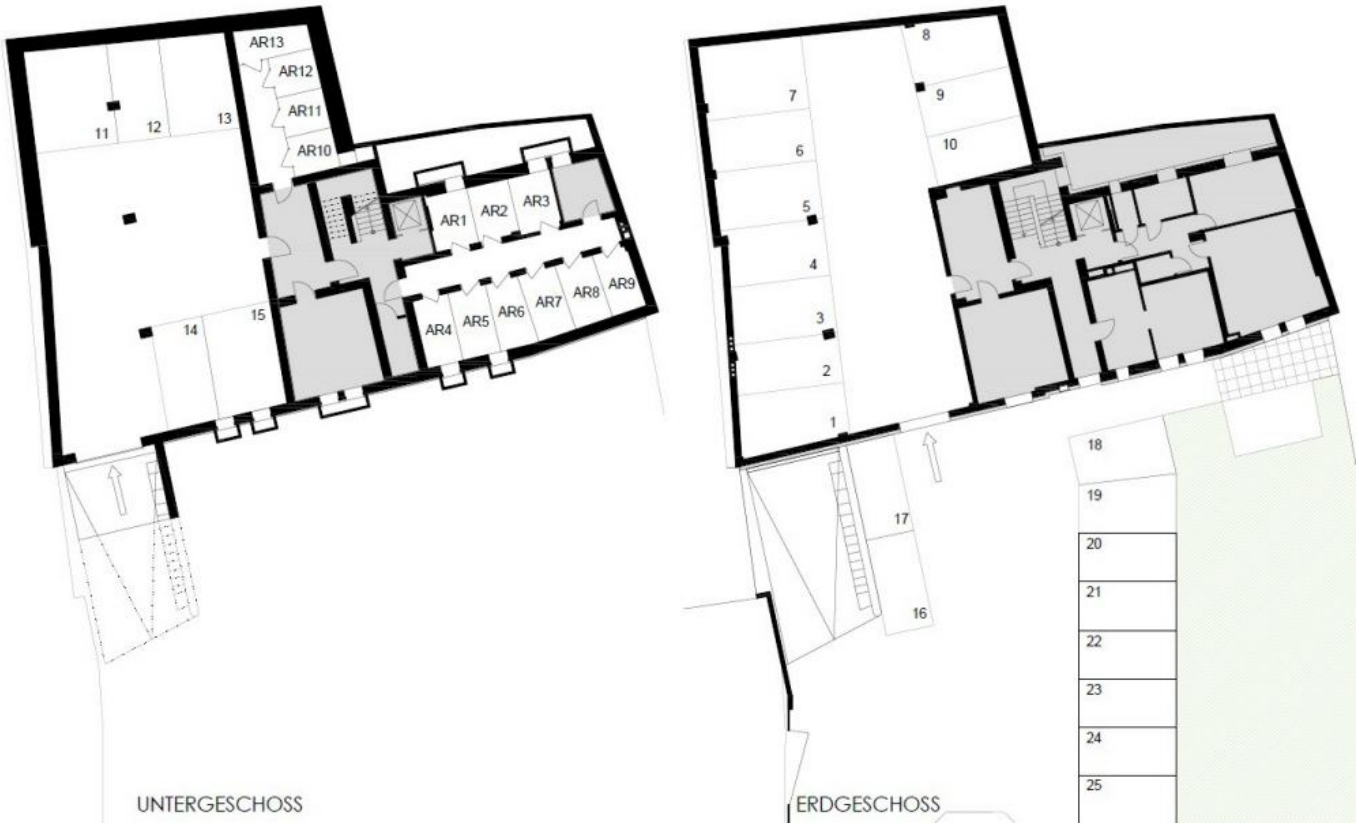


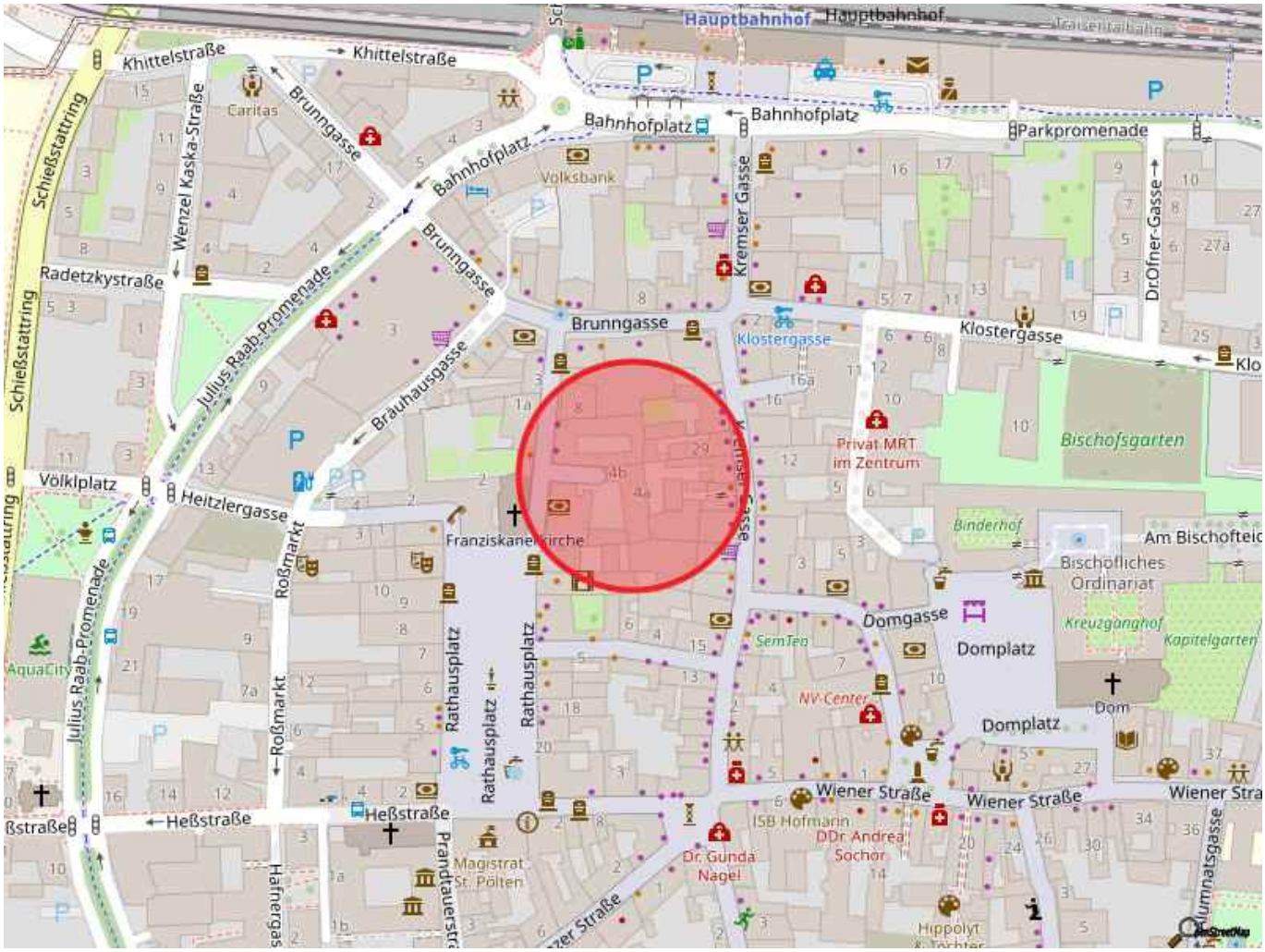

KL18
Immobilien GmbH

MASSTAB 1:100
0m 1.0 2.0 3.0 4.0 5.0
M=1:100 1cm = 1m

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN


AR13
AR12
AR11
AR10
11
12
13
14
15
AR1
AR2
AR3
AR4
AR5
AR6
AR7
AR8
AR9
UNTERGESCHOSS
8
7
9
6
10
5
4
3
2
1
17
16
18
19
20
21
22
23
24
25
ERDGESCHOSS


Hauptbahnhof
Khittelstraße
Caritas
Brunngasse
Bahnhofplatz
Volksbank
Parkpromenade
Wenzel Kaska-Straße
Schießstattring
Radetzkystraße
Julius Raab-Promenade
Kremser Gasse
Dr.Ofner-Gasse
Brunngasse
Klostergasse
Bräuhausgasse
Privat MRT
im Zentrum
Bischofsgarten
Völklplatz
Heitzlergasse
Franziskanerkirche
Binderhof
Am Bischofteic
Bischöfliches
Ordinariat
Roßmarkt
Rathausplatz
Domgasse
Domplatz
Kreuzgang hof
Kapitelgarten
SemTea
NV-Center
Dom
AquaCity
Wiener Straße
Heßstraße
ISB Hofmann
DDr. Andrea
Sochor
Dr. Gunda
Nagel
Magistrat
St. Pölten
Hippolyt

# Objektbeschreibung

**Mitten in der Landeshauptstadt St.Pölten kann Ihr Wohntraum wahr werden!**

Leben sie in einem vollständig modernisierten, hochwertigen Wohnhaus, in äußerst attraktiver Innenstadtlage; Sie werden sich mit Sicherheit wohlfühlen!

**Das Projekt:**
Das Bauprojekt ist ab Mai bezugsfertig und bietet 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen ca. 50 m² bis ca. 80 m² jeweils mit Balkonen oder Terrassen, bzw. einem eigenen kleinen Garten. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei ausgebaut.
Das im Innenhof befindliche Gebäude bietet neben einer äußerst attraktiven und durchdachten Wohnraumplanung mit hochwertigen Ausstattungen zudem auch eine Garage im Erdgeschoß und im 1. Untergeschoß sowie Kfz-Stellplätze im Freien. Zudem stehen Fahrradabstellplätze im Erdgeschoß sowie auch im Kellerbereich des Gebäudes ebenfalls zur Verfügung.

**Ausstattungshighlights:**
- Großzügige Freiflächen für jede Wohnung
- Radabstellplätze im Erdgeschoß sowie im Kellerbereich
- Kellerabteile
- Kinderwagenabstellplatz
- Badezimmer/WC mit moderner Sanitärausstattung
- Echtholzparkettfußboden in den Wohnräumen und Keramikfliesen in den Sanitärräumen
- Energieeffizientes heizen mittels Fernwärme
- Videogegensprechanlage

**Beschreibung:**
Die Wohnung ist mit einer attraktiven, funktionellen sowie hochwertigen Küche inklusive sämtlichen elektrischen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet. Die Bodenbeläge der Wohnräume verfügen über einen schönen und langlebigen Echtholzparkettboden aus Eiche. Die Bodenbeläge im Badezimmer bzw. WC sind mit Fliesen versehen, welche nicht nur zeitlos und gleichzeitig sehr modern anmuten, sie sind zudem auch äußerst pflegeleicht.
Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und ist daher besonders umweltfreundlich, bequem und verspricht ein Höchstmaß an Wohlfühlqualität.

**Detailbeschreibung:**
Die Wohnung Top 12 mit ca. 68,27 m² liegt im Dachgeschoß (3.OG) – ein Lift ist selbstverständlich vorhanden – und verfügt über folgendes Raumprogramm:
Vorraum, Wohnraum inkl. Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC und Balkon.
Ein Kellerabteil wird prekaristisch mitvermietet.

**Monatliche Kosten:**
Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten

sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.
Das monatliche Heizkostenakonto sowie die Heizkostenabrechnung werden von der zuständigen Hausverwaltung vorgeschrieben.
Die verbrauchsabhängigen Stromkosten direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Vertragskonditionen:**
Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen.

**Nebenkosten:**
Kaution: ca. 3 Brutto-Monatsmieten

**Parken:**
Autoabstellplätze in der Garage im Erdgeschoß sowie im ersten Untergeschoß bzw. im Innenhof können bei Bedarf optional mit angemietet werden.

**Verfügbarkeit:**
Das Objekt steht ab Mai 2026 zur Verfügung.

**Energieausweis:**
Ausstellungsdatum 01.09.2022
Heizwärmebedarf (HWB) 29,1 kWh/m²/a. (Einstufung Energieklasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0,76. (Einstufung Energieklasse A)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

**Objektnummer: 8123**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

**Hinweis:**
Die gegenständliche Wohnung ist Teil eines Neubau-/ Sanierungsprojekts, welches sich zwischen der Brunngasse und dem Rathausplatz situiert. Sollte diese Wohnung nicht ganz Ihren Anforderungen bzw. Wünschen entsprechen, würden wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch weitere Wohnungen aus diesem Projekt vorstellen. Es besteht eine große Auswahl an Wohnungen, welche größtenteils über 2 bis 3 Zimmer sowie über attraktive Freiflächen verfügen. Bei Interesse oder für nähere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten wir Sie im

Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber **um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten** einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.