

**WG - GEEIGNET**



**Objektnummer: 1165**

**Eine Immobilie von Immoteam KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hötzendorfstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.598,08 €
Kaltmiete (netto)	923,53 €
Kaltmiete	1.245,53 €
Betriebskosten:	322,00 €
Heizkosten:	190,00 €
USt.:	162,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Kantor**

Immoteam KG  
Orchideengasse 1

2402 Haslau an der Donau

H +43 (0) 664 434 44 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.



Termin zur













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von St. Pölten, Niederösterreich! Diese großzügige und gepflegte Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf beeindruckenden 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis. Mit insgesamt 4 Zimmern ist ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch für Home-Office und Gäste.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Parkettböden, die für eine angenehme und elegante Atmosphäre sorgen. Beheizt wird das Objekt umweltfreundlich und effizient mittels Fernwärme, was für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt und gleichzeitig die Betriebskosten niedrig hält.

Die Lage könnte kaum besser sein: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie umliegende Regionen bequem und schnell. Hier leben Sie mitten in einer lebendigen Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten und sogar höhere Schulen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen einen stressfreien Alltag. Für Ihre Einkäufe stehen ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles, was Sie brauchen, ist direkt vor der Haustür.

Die Miete von 1.370,08 € für eine so großzügige und gepflegte Wohnung mit dieser Ausstattung und Lage ist ein attraktives Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum in St. Pölten und genießen Sie die perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Lebensqualität.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und starten Sie in Ihr neues Zuhause!

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 <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap