

**Exklusive Wohnung in Bestlage | 168m<sup>2</sup> | 6 Zimmer | 2  
Loggien | 2 Garagen | Klimaanlage | Aufzug | Klimaanlage**



**Objektnummer: 8056/249**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	2.557,78 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.139,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	439,80 €
<b>Heizkosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	247,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH





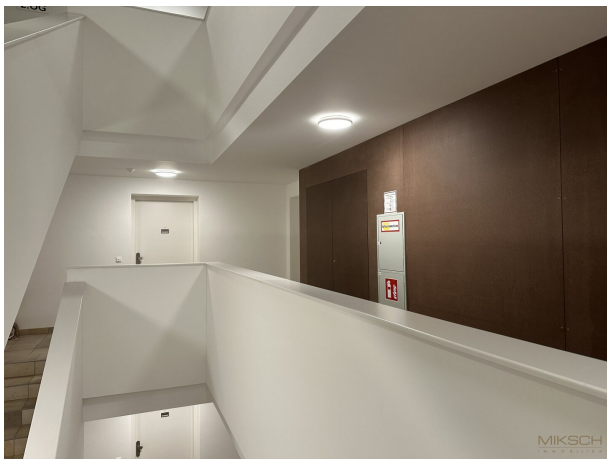














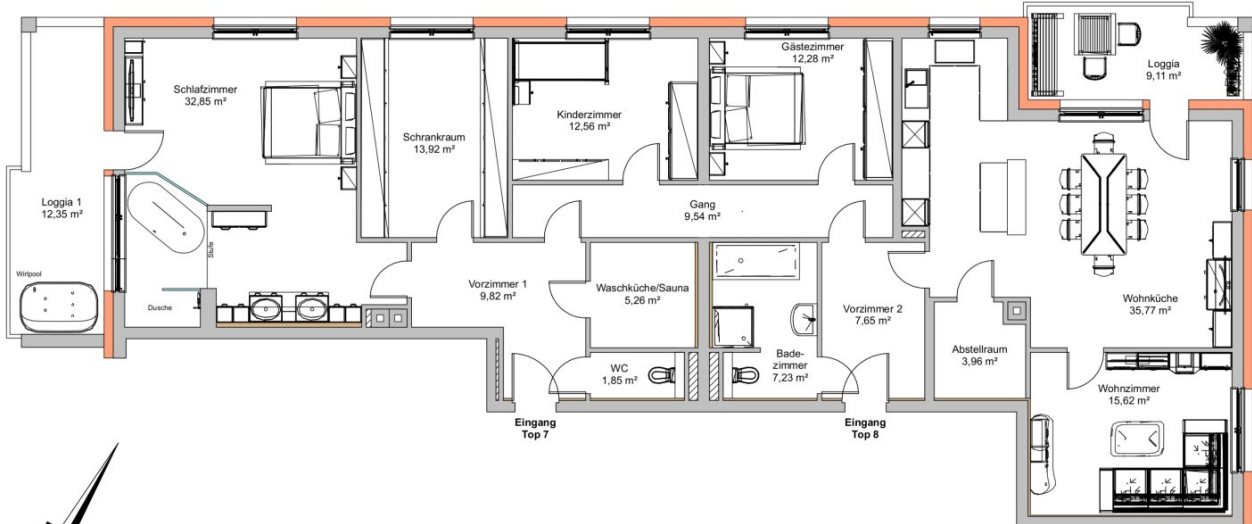


**Verwertungsplan  
Wohnung**

**Gerdinitschstraße 38  
3100 St. Pölten**

**Haus 3 - 1. Obergeschoss  
Top 7 + 8**

**Objektnummer:  
siehe Exposé**



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

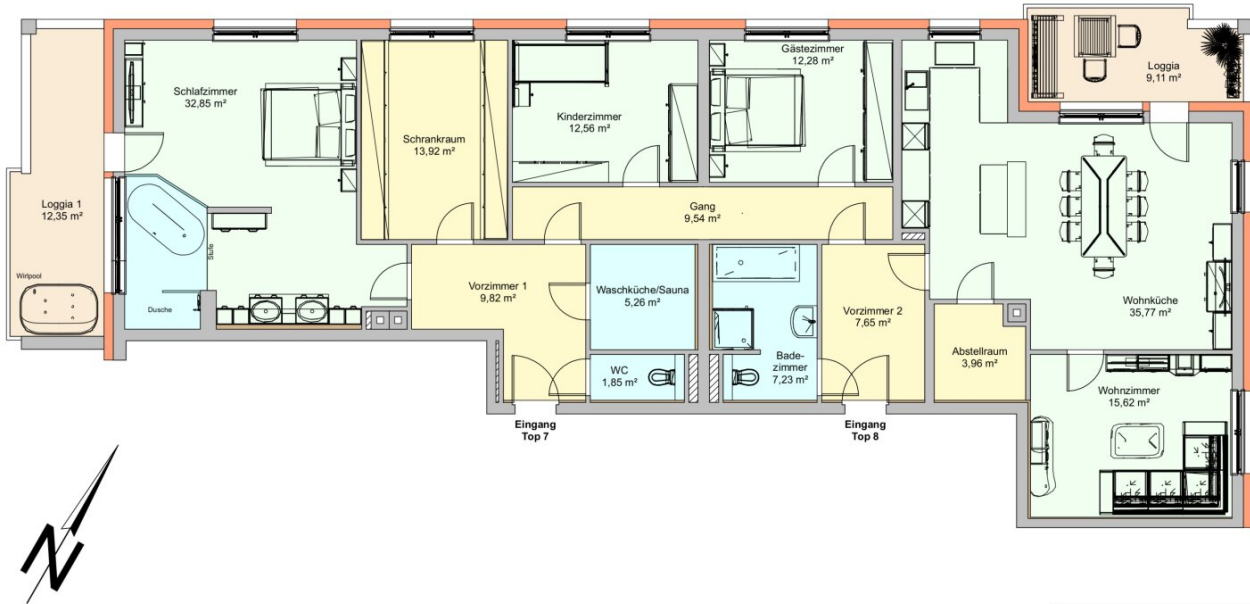
Planersteller:  
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberhofgasse 11  
**MIKSCH**  
Maßstab: 1:100 Datum: 16.02.2023

**Verwertungsplan  
Wohnung**

**Gerdinitschstraße 38  
3100 St. Pölten**

**Haus 3 - 1. Obergeschoss  
Top 7 + 8**

**Objektnummer:  
siehe Exposé**



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN.  
DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/11 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberhofgasse



Maßstab: 1:100 Datum: 16.02.2023

# Objektbeschreibung

## Key Facts:

- 6 Zimmer
- hochwertige Tischlerküche mit Steinplatte
- 2 große Loggien
- 2 moderne Badezimmer
- 2 fest verbaute Klimageräte in den Schlafzimmern
- Vorbereitung für Sauna
- Vorbereitung & Genehmigung für Whirlpool
- elektrische Rollläden
- Wohnraumlüftung
- Aufzug
- Sackgassenlage (Ruhelage)
- 2 Tiefgaragen Stellplätze
- 2 großzügige Kellerabteile (á ca. 10m<sup>2</sup>)

Die Wohnung verfügt über eine Fläche von ca. 168,46 m<sup>2</sup> bestehend aus Top 8 (87,51m<sup>2</sup>) und Top 7 (80,95m<sup>2</sup>) welche aufwendig umgebaut und miteinander verbunden wurden. Mit 2 Loggien (Loggia West 9,11m<sup>2</sup> Abendsonne, Loggia Süd 12,35m<sup>2</sup>) , 2 Garagenstellplätzen mit E-Lademöglichkeit, 2 WCs und 2 Bädern (jeweils Dusche und Badewanne) wird Ihnen alles geboten, was exklusives Wohnen ausmacht.

Die Küche mit Essbereich & Wohnzimmer bietet Ihnen mit ca. 53m<sup>2</sup> die perfekte Größe. Der geräumige Master-Bedroom mit ca. 35m<sup>2</sup>, freistehender Badewanne & bodentiefem Schwarzglas als Raumtrenner verleiht hier ein exklusives sowie modernes Ambiente.

Mit 6 Zimmern bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz um auch privat & beruflich (Büro) optimal zu verbinden. Eine hochwertige Küche von einem namhaften Küchenstudio mit Marmor Steinplatte (Deutsche Markenküche) inkl. hochwertigen Einbaugeräten & Weinkühlschrank (Miele) steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

In der gesamten Wohnung befinden sich entweder Vollholzböden oder große Steinfliesen aus Italien. Ebenso wurden die 3-fach Iso verglasten Fenster mit Insektenschutzgittern nach Maß ausgestattet.

Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung haben sie in allen Räumen stets ein angenehmes Raumklima sowie eine ausgezeichnete Luftqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap