

**St. Pölten: kürzlich TOP-sanierte 3-Zimmer-Wohnung
UNBEFRISTET zum TOP-Preis in sehr guter, ruhiger Lage
zu vermieten??ABLÖSE € 24.900,-**



Objektnummer: 1185

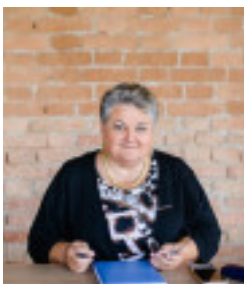
Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	18,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,08
Gesamtmiete	761,96 €
Kaltmiete (netto)	352,44 €
Kaltmiete	541,46 €
Betriebskosten:	189,02 €
Heizkosten:	144,58 €
USt.:	75,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Eleonora Gundacker

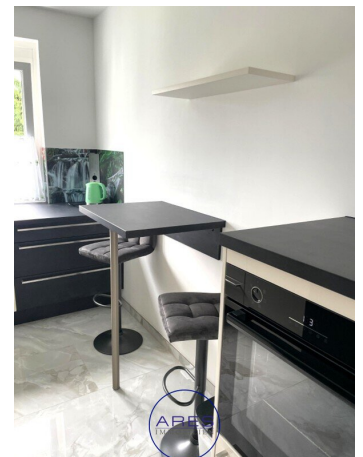
ARES Immobilien GmbH
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

T +43 664 255 0 233

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur





Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen??

Gesamtmiete beinhaltet Betriebskosten UND Heizkosten??

Fotos werden demnächst ergänzt!

Sie suchen aufgrund von Ortsveränderung oder Scheidung eine **vollständig eingerichtete Wohnung**, welche Sie ohne mühsame Adaptierung anmieten können? Hier ist es - Ihr neues Domizil!

Vor **knapp einem Jahr** wurde diese - **UNBEFRISTET** zu vergebende - Mietwohnung vom derzeitigen Mieter mit viel Liebe zum Detail **generalsaniert** und eingerichtet.

Aufgrund familiärer Gründe muss er jedoch aus St. Pölten wegziehen und daher diese Wohnung leider wieder abgeben.

Das Gebäude wurde 1980 errichtet. Das Stiegenhaus ist großzügig, hell und freundlich. In den Jahren 2008 bis 2010 wurde das Gebäude generalsaniert, die **Fernwärme** eingeleitet, neue Fenster montiert und ein **Vollwärmeschutz** angebracht.

2025 wurden alle Böden teils neu verflies, teils mit neuem Laminat ausgestattet, Türstöcke und Türblätter erneuert, Wände und Decken neu verspachtelt, eine neue, zeitgemäße Küche mit besten Geräten montiert und die gesamte Wohnung liebevoll eingerichtet. Das Badezimmer wurde 2019 erneuert.

Auf Wunsch kann sogar das 2025 neu angeschaffte Kochgeschirr und Speiseservice übernommen werden.

Die Wohnung ist **südwestseitig** ausgerichtet. Der **Balkon mit Blick ins Grüne** ist - wie die ganze Wohnung - **ausgesprochen ruhig** und lädt zur Erholung ein. Eine **Markise** sorgt für eventuell gewünschte Beschattung. Zur Wohnung gehört außerdem ein **großzügiges**

Kellerabteil. Der Garten kann mitbenützt werden. Freie Parkplätze sind in **unmittelbarer Nähe** (vor dem Haus) ausreichend vorhanden. Wenn gewünscht könnte jedoch ein Parkplatz angemietet werden.

Direkt vor der Liegenschaft befindet sich eine **Bushaltestelle, das Freibad ist wie auch der Hammerpark und Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß** gut erreichbar.

Besichtigungen sind ab dem 15. Mai möglich (gerne auch Samstags und Sonntags).

Fordern Sie - bevorzugt per Email Unterlagen und einen Besichtigungstermin an.

Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Vermieter wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Zwecks Terminvereinbarung für eine Besichtigung werde ich Sie dann gerne telefonisch kontaktieren.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap