

2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon - Stadthaus zum Fluss!



Muster Wohnküche (3)

Objektnummer: 202/07546

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	915,82 €
Kaltmiete (netto)	630,30 €
Betriebskosten:	202,26 €
USt.:	83,26 €

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43 (0) 2742 35243889

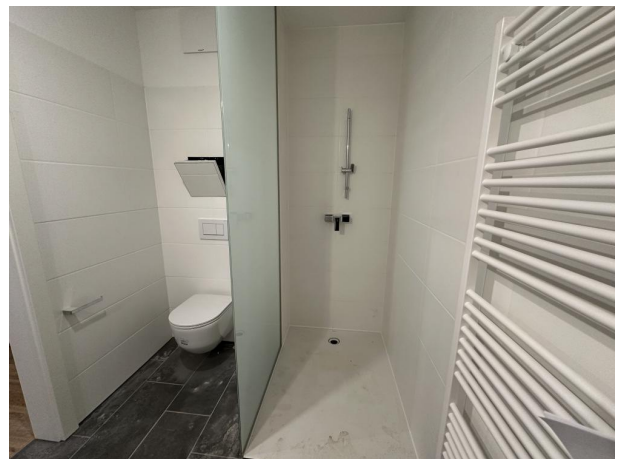
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









Top 38

S.Obergeschoss

Schlafzimmer	16,54 m ²
Bad	5,85 m ²
Vorraum	6,53 m ²
Wohn-Esszimmer	28,38 m ²
Wohnnutzfläche ohne Loggia	57,30 m²
Wohnnutzfläche	57,30 m²
Balkon	6,22 m ²
Einstellraum (KG)	4,50 m ²



+43 2742 352438-77
immobilien@edlauer.com
www.edlauer.com

Raumhöhe 2,60m
Stand Ausführungplanung Juni 2023

1m 4m M 1:100 (Din A4)

Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Flächen sind ca.-Angaben. Türbemaßungen sind Durchgangsflächen, Fensterbemaßungen sind Architekturflichten. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ als Einrichtungsvorschlag dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u. sonstige Ausstattung lt. gültiger Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.





Objektbeschreibung

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

Leben sie in einem hochwertigen Wohnhaus, in einer äußerst attraktiven Lage; Sie werden sich mit Sicherheit wohlfühlen!

Lage:

Das Quartier Mitte, in welchem sich die Wohnhausanlage befindet, zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die es zu einem wichtigen Knotenpunkt innerhalb von St. Pölten macht. Es ist leicht von verschiedenen Teilen der Stadt aus erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Fußgänger und Radfahrer finden hier eine gut gestaltete Infrastruktur vor, die das Viertel zu einem angenehmen Ort zum Flanieren und Erkunden macht. Eine breite Palette von Dienstleistungen, Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben ergänzt die Attraktivität des Quartier Mitte. Bewohner und Besucher haben Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Das Quartier Mitte ist auch ein Ort der Begegnung und sozialen Interaktion. Öffentliche Plätze und Grünflächen laden zum Verweilen und Genießen der Umgebung ein. In der Nähe des Quartier Mitte befinden sich wichtige Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser und kulturelle Institutionen, die die praktische Lebensqualität der Bewohner verbessern.

Ausstattungshighlights:

- großzügige Außenflächen bei jeder Wohnung
- großformatige Fliesenbeläge
- Echtholzparkett
- barrierefreie Erschließung
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren mit Spion
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Glasfaser Internetanschluss und Kabelanschluss

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 Keramikfliesen versehen, welche nicht nur zeitlos und gleichzeitig sehr modern anmuten, sie sind zudem auch äußerst pflegeleicht. Die Fußbodenheizung erfolgt über Fernwärme und ist daher besonders umweltfreundlich, bequem und verspricht ein Höchstmaß an Wohlfühlqualität.

Detailbeschreibung:

Die Wohnung Top 38 mit 57,30 m² liegt im 5. Obergeschoss – ein Lift ins Kellergeschoß ist selbstverständlich vorhanden – und verfügt über folgendes Raumprogramm:



Vorraum, Wohnküche, Zimmer, Badezimmer mit WC und Balkon.
Ein Einlagerungsabteil wird prekaristisch mitvermietet.

Monatliche Kosten:

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt EUR 39,44 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die monatliche Miete inkl. dem Heizkostenkonto und Umsatzsteuer beträgt EUR 963,14.

Die verbrauchsabhängigen Kosten für den Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Der Mieter hat das gesetzliche Kündigungsrecht, den Mietvertrag frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen.

Nebenkosten:

Kaution: EUR 2.889,00

Abwicklungshonorar für Hausverwaltung: EUR 195,00

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab August 2026 zur Verfügung.

Energieausweis:

Ausstellungsdatum 19.05.2021

Heizwärmebedarf (HWB) 23,4 kWh/m²/a. (Einstufung Energieklasse B)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0,66. (Einstufung Energieklasse A+)

Hinweis:

Die gezeigten Bilder zeigen eine Musterwohnung. Es kann daher zu Abweichungen zum tatsächlichen Bestand kommen.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

Objektnummer: 7546

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte 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. 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.