

**3 ZIMMER | 2-GESCHOSSIG | AUSGEZEICHNETE LAGE -
KARMELITERHOF | AB JULI | SOMMERABENDE IM
EIGENEN GARTEN**



Objektnummer: 1160151

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	118,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	42,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	1.799,41 €
Kaltmiete (netto)	1.259,30 €
Kaltmiete	1.635,83 €
Betriebskosten:	376,53 €
USt.:	163,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Felix Hilber

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

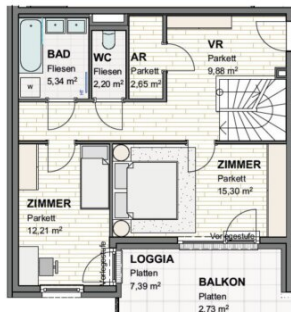
T +43 660 71 66 240
H +43 660 71 66 240











TOP 01 EG	TOP 01 OG	
WOHNZIMMER	30.45m²	ZIMMER 1
KÜCHE	13.29m²	ZIMMER 2
WC	2.03m²	BAD
AR	5.31m²	WC
VORR	10.96m²	AR
AR	3.45m²	VORR
		GANG
WOHNFLÄCHE EG	65.48m²	WOHNFLÄCHE OG
WOHNFLÄCHE GESAMT		118.54m²
TERRASSE	14.29m²	LOGGIA
GARTEN	42.40m²	BALKON

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel – mit Ausnahme der Küchen- und Sanitärausstattung – dienen der Illustration und sind nicht Mietgegenstand. Symbolische Einrichtung der Küchenzeilen, Änderungen vorbehalten. Einbaumöbel nicht an der Außenwand installiert. Größe von Schrankmöbeln für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!

SEITE 10

DECUS

IMMOBILIEN

VERTRAGSPLAN

ERDGESCHOSS / OG1

TOP 01



KELLERGESCHOSS -1



ERDGESCHOSS / OG1

TOP 01 ERDGESCHOSS	TOP 01 1. OBERGESCHOSS
Wohnfläche	65.48 m²
Terrasse	14.29 m²
Garten	42.40 m²
Kelleranteil	1.73 m²



M 1:100

PLANGRUNDLAGE	POLIERPLAN
BAUTEIL	GESCHOSS
2	EG/OG1
TOP	01
DATUM	27.08.2021

Objektbeschreibung

KARMELITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt!

Die Anlage bietet Ihnen insgesamt **185** top ausgestattete **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**, die sich auf **6 Gebäude** verteilen. Diese sind durch eine **Tiefgarage** unterirdisch miteinander verbunden. Von jedem Gebäude gelangen Sie bequem per **Aufzug** zu Ihrem **Stellplatz**. Jede Wohnung bietet ein **praktisches Kellerabteil**, zahlreiche Einheiten verfügen zusätzlich über einladende **Freiflächen**, die zum Entspannen einladen.

Ausstattung:

- Edler Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Tischlerküche mit Geräten (Ofen, Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- Außenliegende Raffstores für individuellen Licht- und Sichtschutz
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wahlweise Badewanne oder Walk-In Dusche
- Verfliesung der Außenflächen
- Fenster mit 3-fach Verglasung für hervorragende Geräuschisolierung und Schallschutz
- Praktische Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Barrierefreier Aufzug

Lage:

Das Projekt befindet sich direkt am **Rathausplatz** und bietet somit eine hervorragende Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel** sowie an zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In der Altstadt von St. Pölten erwarten Sie unter anderem der historische barocke Dom, das Schubert-Haus und das Stadtmuseum. Der **Hauptbahnhof St. Pölten** ist in nur etwa **7 Minuten zu Fuß** erreichbar und bietet Verbindungen zu Railjets, ICE-Zügen, Regionalzügen und S-Bahnen. Direkt vor der Haustür halten außerdem mehrere Buslinien, darunter 481, 490, 491, 680, 687, 688 und 690. Mit dem Railjet und WESTgreen erreichen Sie den **Wiener Hauptbahnhof** in weniger als **35 Minuten**, und über die A1 gelangen Sie mit dem Auto in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Poststellen, Drogerien, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser. Besonders hervorzuheben ist das Universitätsklinikum St. Pölten, das eine erstklassige medizinische Versorgung sicherstellt. Darüber hinaus bietet St. Pölten ein umfangreiches Bildungsangebot, unter anderem durch die nahegelegene **FH St. Pölten**.

Wichtige Hinweise:

- Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich für **90 EUR brutto / Monat** angemietet werden.
- **Die Kosten für Heizung / Warmwasser / Strom werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.**
- Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Miete erforderlich ist. Leistungen wie AMS-Gelder oder Sozialleistungen können dabei leider nicht berücksichtigt werden.

Raumaufteilung Top Bauteil 2/1:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum

- WC
- Wohnzimmer
- Küche
- Abstellraum
- Terrasse + Garten

OBERGESCHOSS:

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- WC
- Abstellraum
- Loggia + Balkon

Sonstiges:

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder stammen von der Musterwohnung aus dem Jahr 2022 und dienen zur Veranschaulichung.
- Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.
- Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

Ich freue mich 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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Felix Hilber** unter der Mobilnummer **+43 660 71 66 240** und per E-Mail unter **hilber@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap