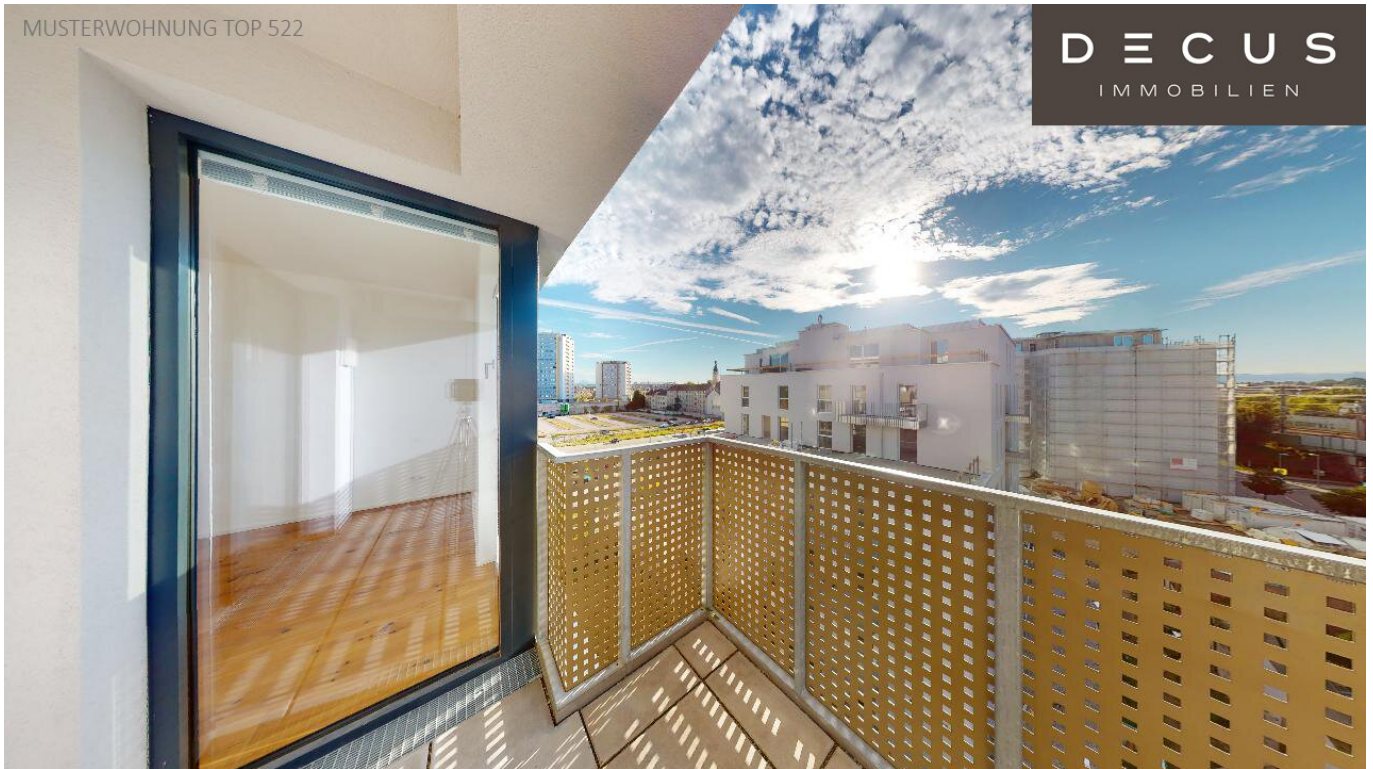


**2 ZIMMER | 4. OG | BEZUG AB HERBST MÖGLICH |
SANIERT**



Objektnummer: 1161815

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rennbahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	43,33 m ²
Nutzfläche:	47,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	807,71 €
Kaltmiete (netto)	614,84 €
Kaltmiete	734,29 €
Betriebskosten:	110,41 €
USt.:	73,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

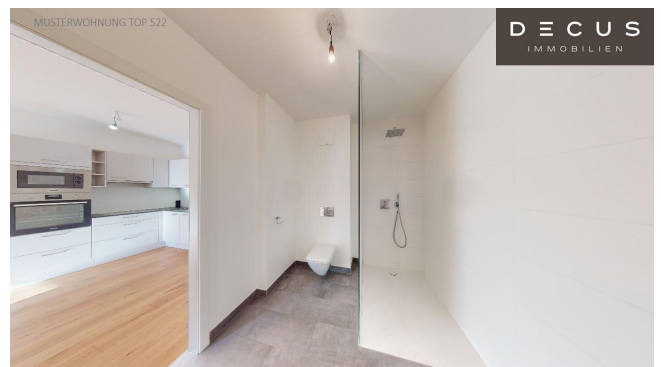
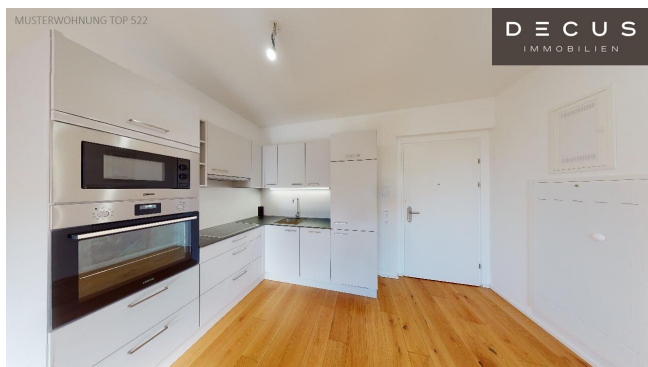
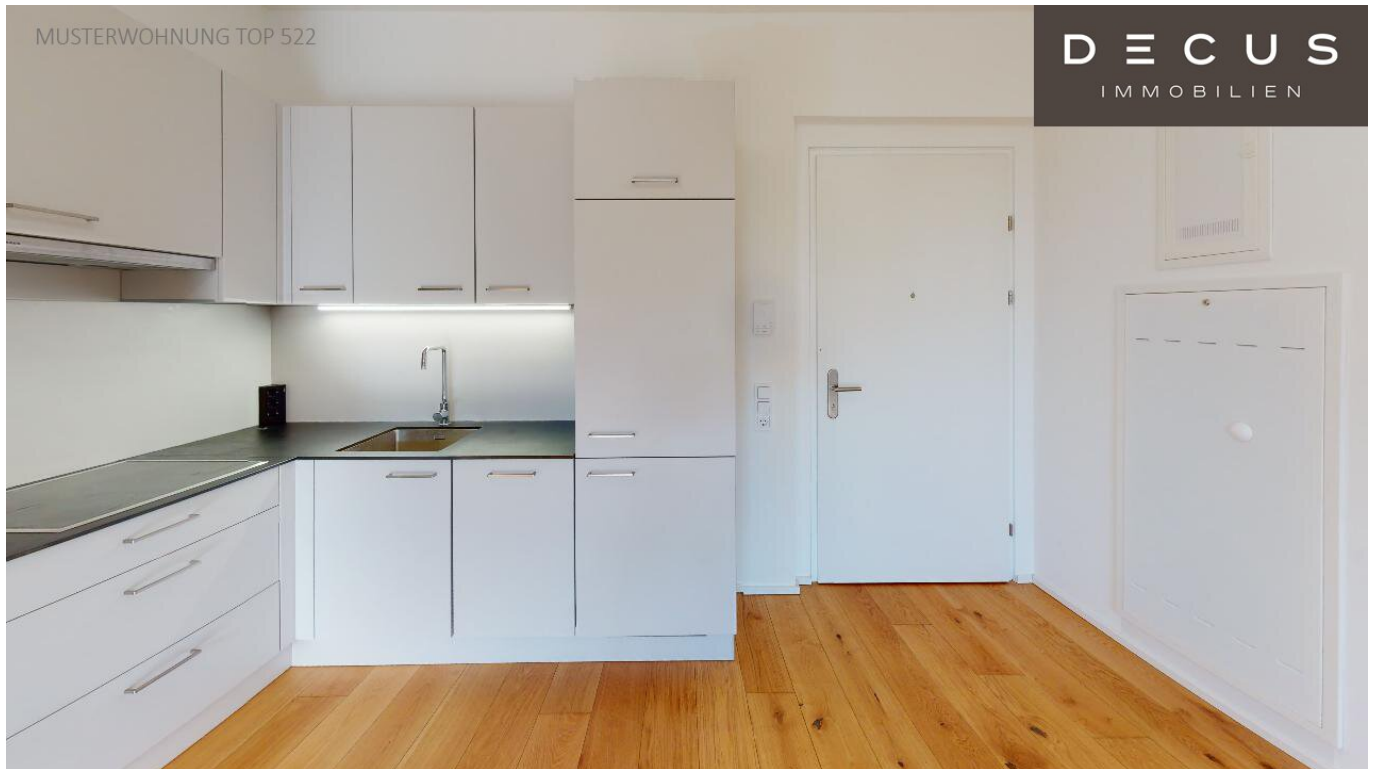
Ihr Ansprechpartner

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
F +43 1 35 600 10

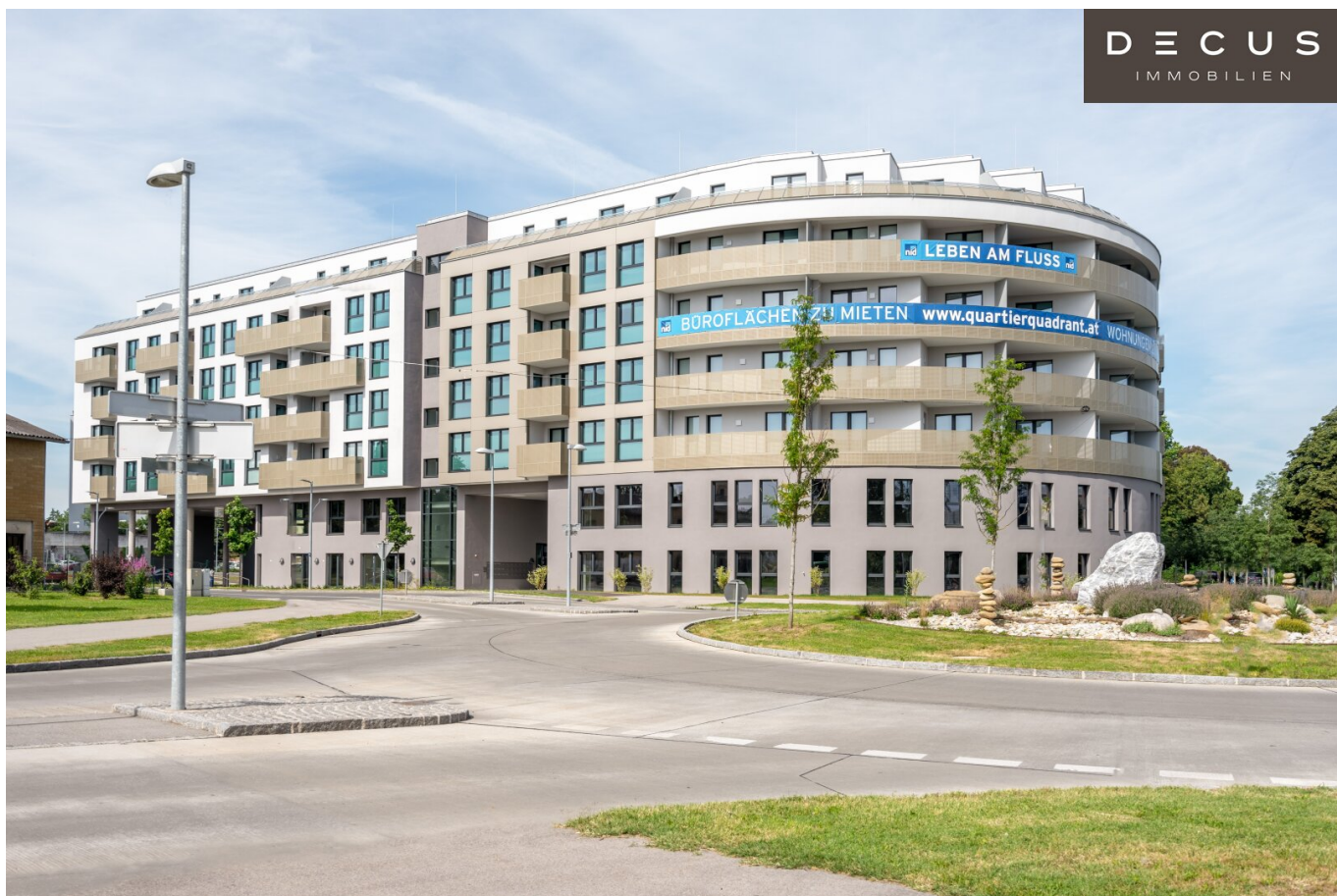
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

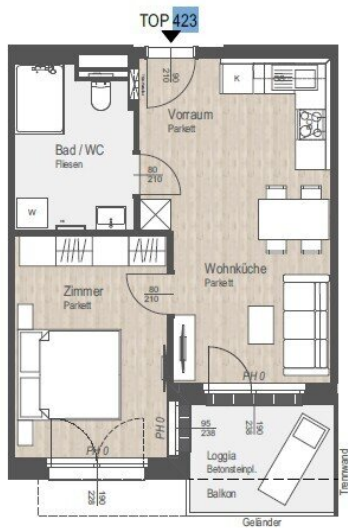


MUSTERWOHNUNG TOP 522

DECUS
IMMOBILIEN







Raumhöhe 2,70 m
Stand Ausführungsplanung 06.12.2019



M 1:100 (A4)

IMMOBILIEN
OPMENT GMBH

Änderungen während der Bauphase, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Flächen sind ca.-Angaben. Türrahmen sind durchgängig, Fensterbänke sind Architekturfunktion. Bauteile sind zweiseitig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaterialien sind Architekturfunktion. Die Einrichtung ist illustrativ als Einrichtungsvorschlag dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär- u. sonstige Ausstattung lt. gültiger Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

DECUS
IMMOBILIEN

TOP 423

4. Obergeschoss, Rennbahnstraße 2

Vorraum	2,14 m ²
Bad / WC	7,41 m ²
Wohnküche	20,37 m ²
Zimmer	13,41 m ²
Wohnnutzfläche ohne Loggia	43,33 m²
Loggia	4,26 m ²
Wohnnutzfläche	47,59 m²
Balkon	1,90 m ²
Einstellraum (Untergeschoss)	2,72 m ²



Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattete Wohneinheiten

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit Wohnflächen von ca. **37 m² bis 127 m²**. Es stehen großzügige **Allgemeinbereiche** zur Verfügung, darunter Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze. Ein großer, gut ausgestatteter Kinderspielplatz auf dem Gelände der Wohnanlage dient nicht nur als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, sondern fördert auch das **Miteinander** der Erwachsenen in der Gemeinschaft.

Informationen zum Projekt & Ausstattung:

- helle, **offene Wohn-Ess-Bereiche**
- 2,70 m hohe Räume
- **Echtholz-Parkettböden** in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- **Fernwärme, Fußbodenheizung**
- Alu-Kunststoff-Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- weiße Wohnungseingangstüren - einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung ohne Türschließer
- weiße Holzinnentüren
- moderne und elegante **Marken-Sanitärausstattung** mit Design-Unterputzarmaturen
- Badewannen in Sanitäracryl, bzw. bodennahe Duschen mit Glastrennwand

- **W-LAN, Anschlüsse für A1 und Kabelplus** vorhanden

Lage

Die **Neubauwohnungen** befinden sich in **zentraler Lage** in **St. Pölten, Niederösterreich**. Das Projekt liegt östlich der Altstadt und hat daher eine **gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** sowie **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. **Fußläufig** benötigt man etwa **12 Minuten** zum **St. Pölten Hauptbahnhof**.

Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als **35 Minuten** zum **Wiener Hauptbahnhof**. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besonders hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum** St. Pölten, mit welchem eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird. Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot, beispielsweise an der **FH St. Pölten**.

Sonstiges

- Bei den Fotos der einzelnen Wohneinheiten handelt es sich um Bilder der Musterwohnung
- Kosten für Strom und Heizung sind nicht in dem angegebenen Mietpreis enthalten und werden verbrauchsabhängig vom Energielieferanten in Rechnung gestellt
- 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 423:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WM-Anschluss

- Wohnküche
- Zimmer
- Loggia/Balkon

Sonstiges:

- Diese Wohnung ist derzeit noch sanierungsbedürftig
- Zuzüglich zu den angegebenen Kosten fallen verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser an
- Der Wohnung ist ein Kellerabteil im UG zugeordnet
- zusätzliche Kosten: 264 EUR brutto Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung (einmalig)
- Bei den Fotos handelt es sich um Bilder der Musterwohnung

Anfragen:

Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular – ich melde mich anschließend zeitnah mit weiteren Informationen und einem Terminvorschlag. 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 <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <750m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap