

**Exklusive Wohnung in Bestlage | 168m² | 6 Zimmer | 2
Loggien | 2 Garagen | Klimaanlage | Aufzug | Klimaanlage**



Objektnummer: 8056/291

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH





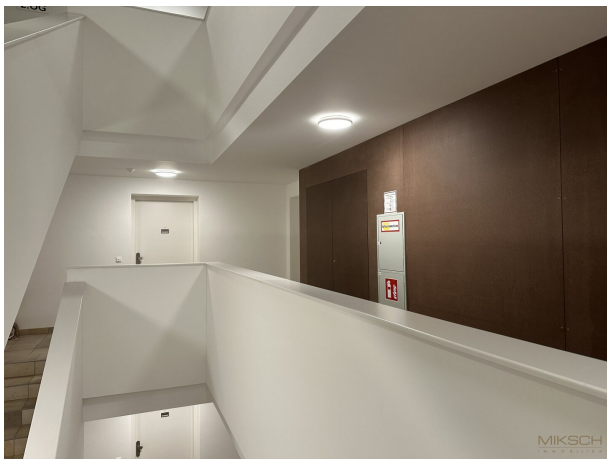














Energieausweis für Wohngebäude

OIB

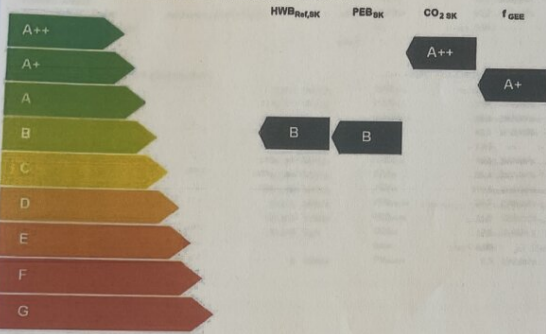
OIB Bundesverband
August 2010, März 2011

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG St. Pölten, Am Kupferbrunnberg

Gebäude (Teil)	HAUS 1	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Leitende Veräußerung	
Straße	Am Kupferbrunnberg	Katastralgemeinde	Sankt Pölten
PLZ, Ort	3100 Sankt Pölten	KG-Nummer	18544
Grundstücknummer	1170/1	Seehöhe	283,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



Hinweis: Der Referenzwärmebedarf ist jenseits Wintergrenze, die in den Planen festgelegt sind, zu den auf einer normal gelagerten Bauteiltemperatur, einer Bauteiloberfläche mittlerer Größe aus Winterlagerung, zu haben.

HWB: Der Heizwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudemenge als Flächenkennwert anzugeben.

EB: Die Heizwärmeleistung ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserleistung der Wärme der Gebäudeheizung, Warmwasserbereitung, der Warmwasserheizung und der HWB nachfolgende ständige PEBleistung.

HB: Der Heizwärmebedarf ist ein Normkennwert für die Wärmeleistung. Er entspricht in etwa dem entsprechenden Flächenkennwert Winterkennwert eines Gebäudes.

PEB: Der Primärenergiebedarf ist die Summe aus dem Heizwärmebedarf und dem Flächenkennwert für die Warmwasserbereitung (PEB_{WW}) auf einen nicht normierten PEB (kWh/m²a) basierend auf CO₂. Bezugsformel des Endenergiebedarfs nach dem Kalkulationskennwert, verändertlich, je nach die Verluste.

Bitte gelten unter der Annahme eines normierten Bauteilzustandes. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter behaarter Fläche an.

Genauer entspricht dem Verfahren der OIB Bundesverband und Miksch der Österreichischen Institute für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Richtlinie 2002/91/EG) der Kommissionen für die Konventionen für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen 2004 - 2006, und es werden übliche Abkürzungen verwendet.

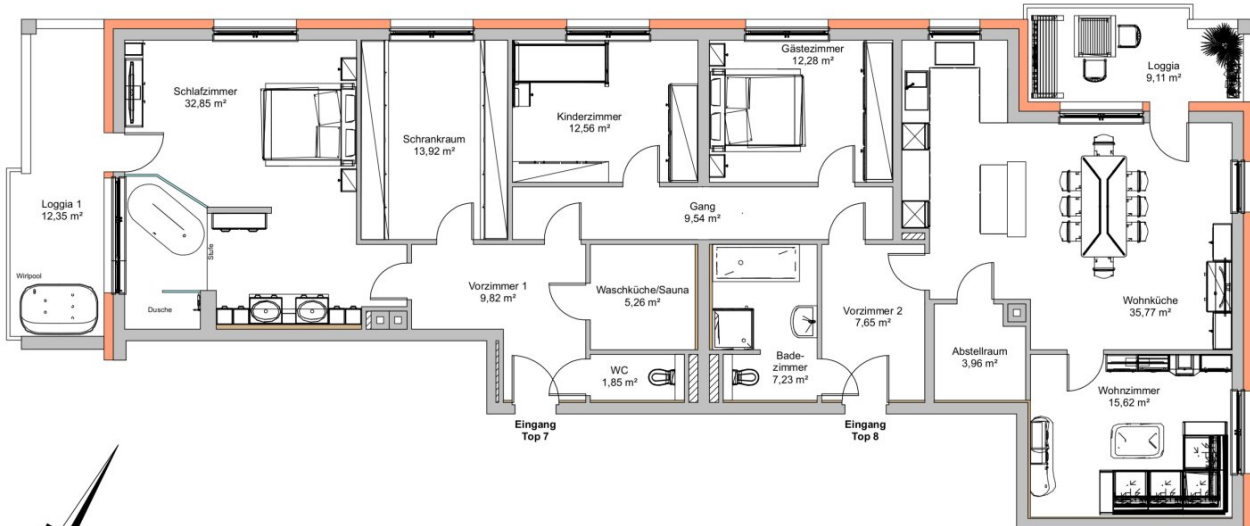


**Verwertungsplan
Wohnung**

**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!

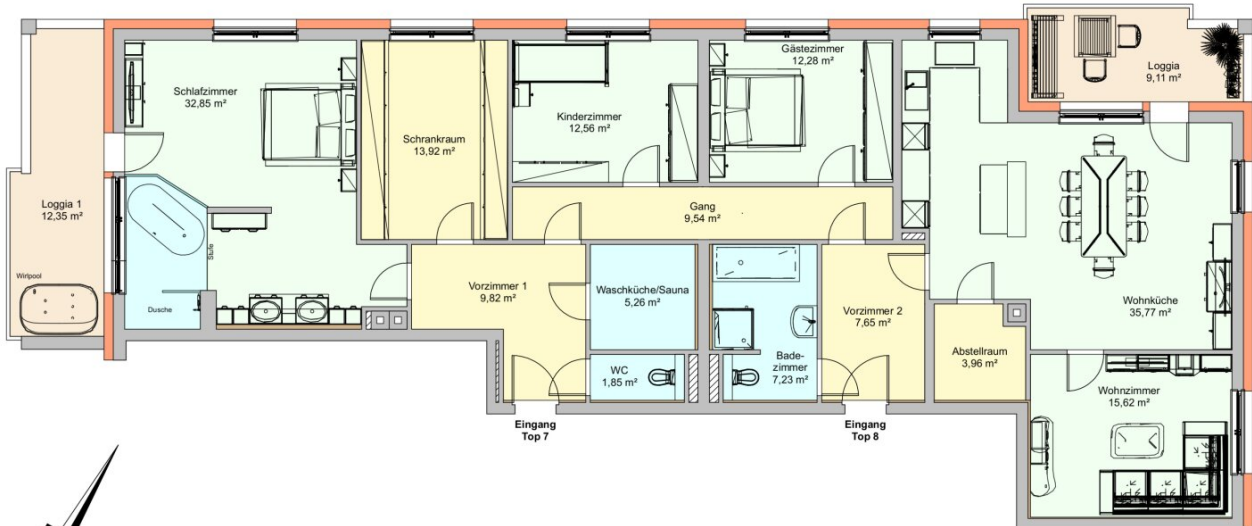
Planersteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberhofgasse 11
MIKSCH
Maßstab: 1:100 Datum: 16.02.2023

**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 11
MIKSCH
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. 10m²)

Die Wohnung verfügt über eine Fläche von ca. 168,46 m² bestehend aus Top 8 (87,51m²) und Top 7 (80,95m²) welche aufwendig umgebaut und miteinander verbunden wurden. Mit 2 Loggien (Loggia West 9,11m² Abendsonne, Loggia Süd 12,35m²) , 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. 53m² die perfekte Größe. Der geräumige Master-Bedroom mit ca. 35m², 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