

**GELEGENHEIT! | AB SEPTEMBER | 3 ZIMMER | 2
TERRASSEN | VIEL STAURAUM | KARMELITERHOF**



Objektnummer: 1162494

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	90,47 m ²
Nutzfläche:	90,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	1.724,44 €
Kaltmiete (netto)	1.297,16 €
Kaltmiete	1.567,67 €
Betriebskosten:	270,51 €
USt.:	156,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

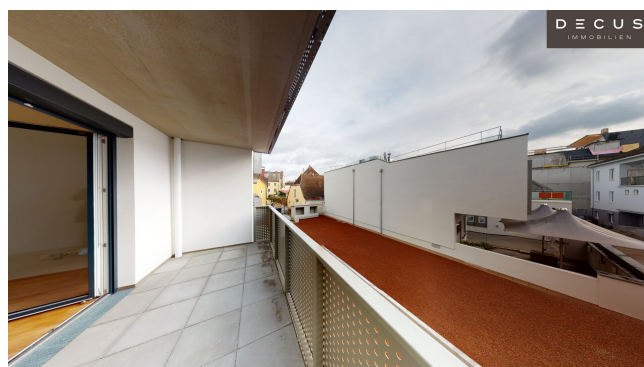
Ihr Ansprechpartner

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 53	
WOHNKÜCHE	43,28m²
ZIMMER1	12,13m²
ZIMMER2	18,86m²
SR	5,56m²
BAD	5,29m²
WC	2,33m²
AR	1,81m²
VR	9,21m²
WOHNFLÄCHE	90,47m²
TERRASSE	63,59m²
AR	16,04m²

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 salbirt. Größe von Schrankabteilung für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!

SEITE 10

DECUS
IMMOBILIEN

VERTRAGSPLAN



KELLERGECHOSS -2



TOP 53	DG4
Wohnräume	90,47 m²
Nebenräume	16,04 m²
Terrasse	63,59 m²
Kellerabteil	1,94 m²



M 1:100



PLANGRUNDLAGE

POLIERPLAN

BAUTEIL	GESCHOSS	TOP	DATUM
5	DG	53	08.09.2021

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:

- Vorraum
- Abstellraum

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schrankraum mit Zugang zum Schlafzimmer
- WC
- Bad mit Badewanne
- Wohnküche mit Essbereich
- Terrasse 1
- Terrasse 2

Die Bilder sind BEISPIELBILDER aus der MUSTERWOHNUNG!

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