

**Wohnen am Kupferbrunnberg | hochwertige
3-Zimmer-Wohnung | Loggia | Tiefgarage | Aufzug**



Objektnummer: 8056/294

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
Nutzfläche:	87,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.415,00 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.310,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	105,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch



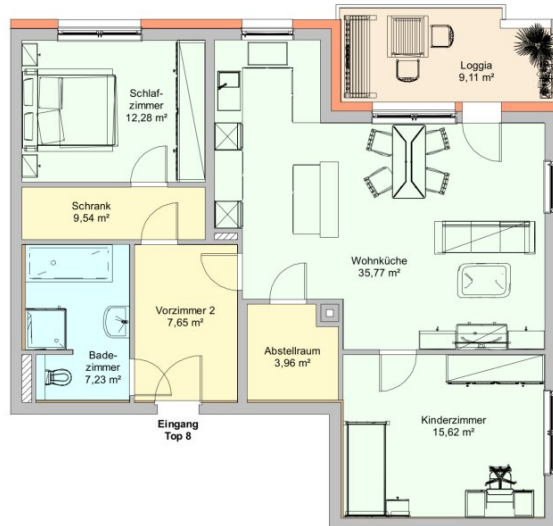


**Verwertungsplan
Eigentumswohnung**

**Gerdinitschstraße 38
3100 St. Pölten**

**Haus 3 - 1. Obergeschoss
Top 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 - Oberpullendorf
MIKSCH
Maßstab: 1:100 Datum: 06.06.2024

Objektbeschreibung

Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen St. Pöltns.

Zur Vermietung gelangt diese hochwertige **3-Zimmer-Wohnung** im exklusiven Cottage-Viertel am Kupferbrunnberg. Die Immobilie vereint modernes Design, erstklassige Materialien und eine hochwertige Ausstattung mit einer ruhigen Sackgassenlage und hervorragender Infrastruktur.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der hohe Qualitätsanspruch deutlich. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit einer exklusiven deutschen Markenküche aus einem renommierten Küchenstudio, ausgestattet mit einer Naturstein-/Marmorarbeitsplatte, hochwertigen Einbaugeräten (Bosch) sowie einem integrierten Miele-Weinkühlschrank – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Genießer.

In der gesamten Wohnung wurden ausschließlich Vollholzböden sowie großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen verarbeitet. Das stilvoll sanierte Badezimmer überzeugt mit einer eleganten Kombination aus Badewanne und großer Dusche und bietet höchsten Wohnkomfort.

Die rund **9,11 m² große Westloggia** lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein und erweitert den Wohnraum perfekt ins Freie. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine **kontrollierte Wohnraumlüftung, elektrische Rollläden, maßgefertigte Insektenschutzgitter** an sämtlichen dreifach verglasten Isolierfenstern sowie ein Personenaufzug. Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch einen **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein besonders großzügiges **Kellerabteil mit rund 9,5 m²**.

Eine Wohnung für Menschen, die modernes Design, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Wohnqualität in bester Lage zu schätzen wissen.

Key Facts

- Exklusive Lage im **Cottage-Viertel am Kupferbrunnberg**
- Ruhige **Sackgassenlage**
- ca. **87,51 m² Wohnfläche**
- ca. **9,11 m² Westloggia** mit herrlicher Abendsonne

- Hochwertige deutsche **Marken-Tischlerküche** aus renommiertem Küchenstudio
- **Naturstein-/Marmorarbeitsplatte**
- Hochwertige Einbaugeräte inklusive **Miele-Weinkühlschrank**
- Großzügige Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Separater Schrankraum
- Modern saniertes Badezimmer mit **Badewanne & Dusche**
- Vollholzböden & großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Elektrische Rollläden
- Dreifach verglaste Isolierfenster
- Maßgefertigte Insektenschutzgitter
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz (optional)

- Großes Kellerabteil mit ca. 9,5 m²
- Hochwertige Wohnhausanlage
- Ausgezeichnete Infrastruktur und schnelle Anbindung an die Innenstadt

Raumaufteilung

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer
- Großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Westloggia

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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