

## 2-Zimmer Wohnung I in St. Pölten I 49m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 8056/299**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Nutzfläche:</b>	49,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	533,83 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	380,00 €
<b>Kaltmiete</b>	485,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,30 €
<b>USt.:</b>	48,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mazlum Akyol**

Misch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von St. Pölten! Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von 49,47 m<sup>2</sup> bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit einer monatlichen Miete von nur 533,83 € profitieren Sie von einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs.

Genießen Sie den wunderschönen Stadtblick, der Ihnen jeden Tag aufs Neue Freude bereitet. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: elegante Fliesen und stilvolles Parkett schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist funktional und praktisch, ideal für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche, und ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktisch ist auch der Abstellraum, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich und effizient mit Fernwärme, was Ihnen angenehme Wärme und niedrige Heizkosten garantiert. Die massive Bauweise sorgt für eine solide und ruhige Wohnqualität.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie sind bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden, mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten. Darüber hinaus befinden sich sämtliche wichtige Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung: Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergarten, Universität und höhere Schulen. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum ganz in der Nähe.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder Pendler, die eine zentrale, gut ausgestattete und bezahlbare Wohnung in St. Pölten suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap