

**GARTENWOHNUNG | GROSSE LOGGIA | 3-ZIMMER | AB
01.11.2026**



Objektnummer: 1167958

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,63 m²
Nutzfläche:	123,63 m²
Zimmer:	3
Garten:	27,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,45 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.241,70 €
Kaltmiete (netto)	886,93 €
Kaltmiete	1.128,82 €
Betriebskosten:	241,89 €
USt.:	112,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

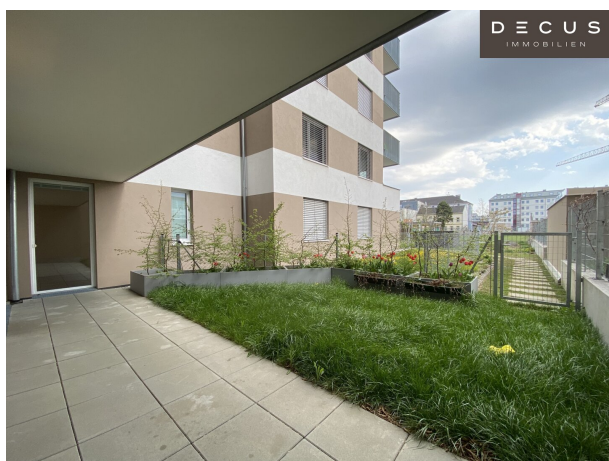
Ihr Ansprechpartner

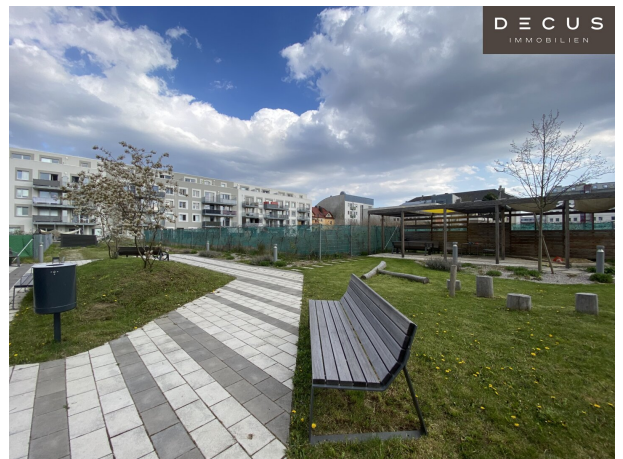
Felix Hilber

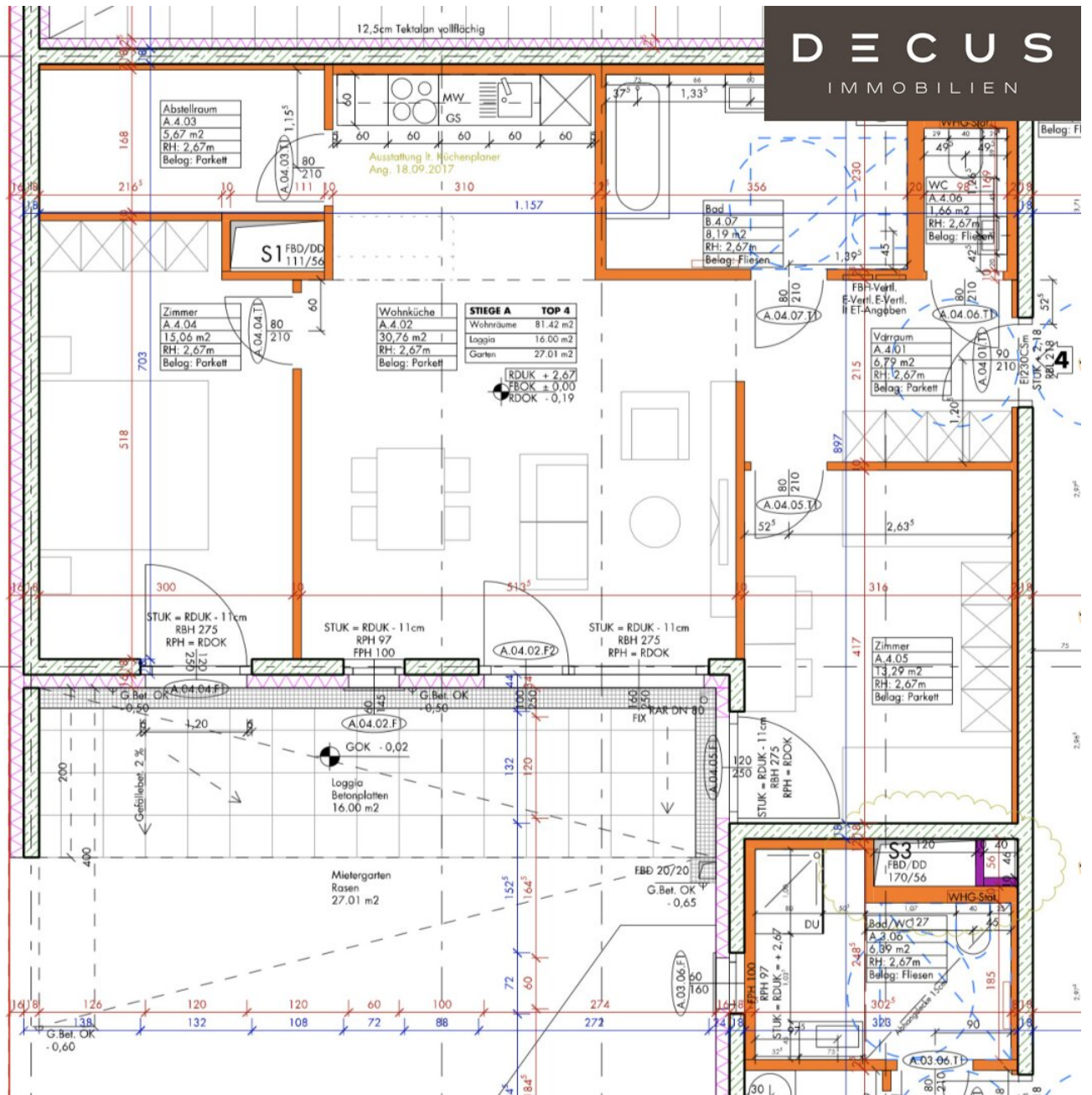
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

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







Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City!

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Information zum Objekt

Das Gebäude umfasst **48 Mietwohnungen** mit Wohnflächen von **33 m² bis 122 m²**. Diese reichen von kompakten **1-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Wohnungen**. Jede Einheit verfügt über ansprechende **Freiflächen** wie Loggias, Balkone, Terrassen oder Gärten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zwei **Aufzüge** im Gebäude sorgen für einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen und maximalen Komfort. In der Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Stellplätze zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30 cm x 60 cm Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken

In erholsamer Lage mit guter Infrastruktur lädt diese **ca. 80,63 qm** große und helle **Garten-Wohnung** mit **Loggia** und **Garten (insgesamt ca. 43 qm)** zum Wohlfühlen ein.

Raumaufteilung TA4:

Vom Vorraum gelangt man in den freundlichen Wohnbereich mit direktem Zugang auf die südwestlich ausgerichtete Loggia und dahinter gelegenen Garten. Zwei weitere Zimmer werden durch das Wohnzimmer getrennt, beide Schlafzimmer verfügen direkten Zugang zur Terrasse. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet genügend Stauraum. Das stylische Badezimmer ist mit **Doppelhandwaschbecken** und **Badewanne** ausgestattet. Ein separates WC vervollständigt das Raumangebot. Eine **Außenbeschattung** und **Fußbodenheizung** ist selbstverständlich.

Ausstattung:

Auf eine **hochwertige Ausstattung** wurde großer Wert gelegt. Alle Räume sind mit Eichenparkett-/Steinzeugböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die moderne offene Einbauküche bildet mit dem weitläufigen Wohn-/Essbereich und direktem Zugang auf die Terrasse das Herzstück dieser Wohnung.

Im Haus kann ein PKW-Stellplatz angemietet werden.

Sonstige Kosten: Abwicklungshonorar Hausverwaltung: zzgl. 20% USt (€): 300,00

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap