Wohnen am Park! - ca. 62 m² + Balkon



01 Q12B

Objektnummer: 202/07602

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.029,45 €
Kaltmiete (netto)	707,66 €
Betriebskosten:	185,00 €
USt.:	93,59 €
Sonstige Kosten:	43,20 €

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889
H +43 (0) 660 245 22 18
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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




















(c) ZOOM VP.AT






(c) ZOOM VP.AT



Vermittlung | Bauträger | Bewertung | Consulting | Chartered Surveyors



EDLAUER IMMOBILIEN
Realkanzlei EDLAUER
Immobilientreuhänder GmbH
3100 St. Pölten | Josefstraße 19
+43 2742 352438-77 | Fax DW 3
1010 Wien | Reichsratsstraße 15/16
+43 1 8904577

Top 48

6.Obergeschoss

Zimmer 2	10,07 m²
Zimmer 1	11,48 m²
Bad	5,00 m²
WC	1,83 m²
Vorraum+Gang	10,19 m²
Wohnraum inkl. Küche	23,18 m²
Wohnnutzfläche	**61,75 m²**
Balkon	16,81 m²
Einstellraum (6.OG)	1,90 m²



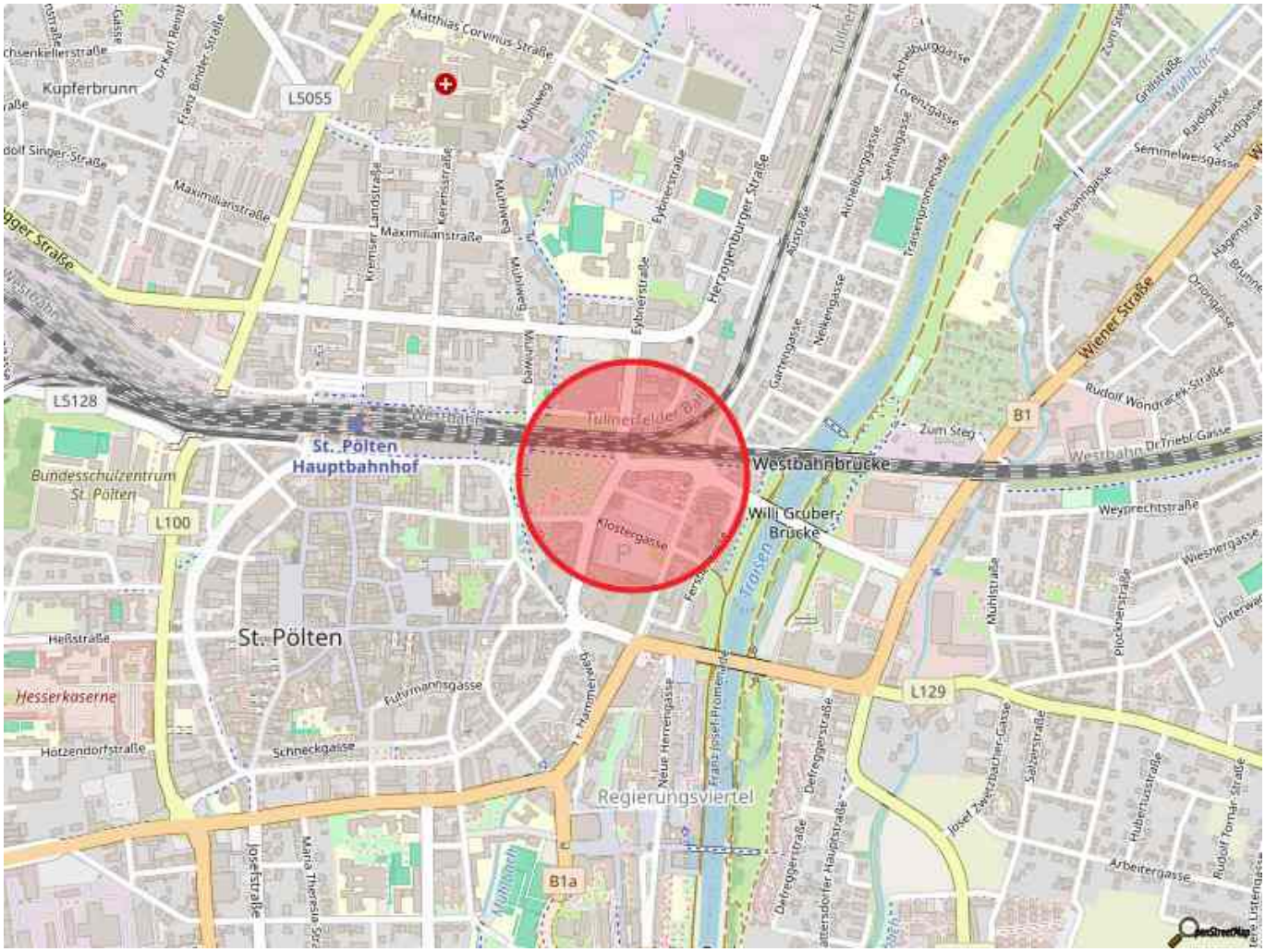


+43 2742 352438-77
immobilien@edlauer.com
www.edlauer.com

Raumhöhe 2,60m
Stand Ausführungsplanung Juni 2023

1m 4m M 1:100 (Din A4)

Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Flächen sind ca.-Angaben. Türbemaßungen sind Durchgangslichten, Fensterbemaßungen sind Architekturlichten. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nichtfür die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar- Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ als Einrichtungsvorschlag dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u. sonstige Ausstattung lt. gültiger Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.


Matthias Corvinus-Straße
Kupferbrunn
L5055
Maximilianstraße
Kremser Landstraße
Mühlweg
Mühlbach
Eybnerstraße
Herzogenburger Straße
Aichelburggasse
Lorentgasse
Grillstraße
Semmelweisgasse
Wiener Straße
Rudolf Wondrejek-Straße
Dr.Triebl-Gasse
Zum Steg
B1
L5128
St. Pölten
Hauptbahnhof
Westbahnbrücke
Willi Gruber-Brücke
Bundesschulzentrum
St. Pölten
L100
Klostergasse
Traisen
Weyprechtstraße
Wiesnergasse
Mühlstraße
Plackenstraße
St. Pölten
Heßstraße
Hesserkaserne
Hötzendorfstraße
Schneckgasse
Fuhrmannsgasse
Hammerweg
L129
Regierungsviertel
Neue Herrengasse
Franz-Josef-Promenade
Josef Zweybacher-Gasse
Salzerstraße
Hubertusstraße
Arbeitergasse
Rudolf Tonar-Straße
Josefstraße
Maria Theresia Str.
B1a
Detreggerstraße
Dietersdorfer Hauptstraße

Objektbeschreibung

Mitten in der Landeshauptstadt St.Pölten kann Ihr Wohntraum wahr werden!

Leben sie in einem nagelneuen, hochwertigen Wohnhaus, in einer äußerst attraktiven Lage; Sie werden sich mit Sicherheit wohlfühlen!

Lage:
Das Quartier Mitte, in welchem sich die Wohnhausanlage befindet, zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die es zu einem wichtigen Knotenpunkt innerhalb von St. Pölten macht. Es ist leicht von verschiedenen Teilen der Stadt aus erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Fußgänger und Radfahrer finden hier eine gut gestaltete Infrastruktur vor, die das Viertel zu einem angenehmen Ort zum Flanieren und Erkunden macht. Eine breite Palette von Dienstleistungen, Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben ergänzt die Attraktivität des Quartier Mitte. Bewohner und Besucher haben Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Das Quartier Mitte ist auch ein Ort der Begegnung und sozialen Interaktion. Öffentliche Plätze und Grünflächen laden zum Verweilen und Genießen der Umgebung ein. In der Nähe des Quartier Mitte befinden sich wichtige Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser und kulturelle Institutionen, die die praktische Lebensqualität der Bewohner verbessern.

Ausstattungshighlights:
- großzügige Außenflächen bei jeder Wohnung
- großformatige Fliesenbeläge
- Echtholzparkett
- barrierefreie Erschließung
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren mit Spion
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Glasfaser Internetanschluss und Kabelanschluss

Beschreibung:
Die Wohnung ist mit einer attraktiven, funktionellen sowie hochwertigen Küche inklusive sämtlichen elektrischen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet. Die Bodenbeläge der Wohnräume verfügen über einen schönen und langlebigen Echtholzparkettboden aus Eiche. Die Bodenbeläge im Badezimmer bzw. WC sind mit Fliesen versehen, welche nicht nur zeitlos und gleichzeitig sehr modern anmuten, sie sind zudem auch äußerst pflegeleicht.
Die Fußbodenheizung erfolgt über Fernwärme und ist daher besonders umweltfreundlich, bequem und verspricht ein Höchstmaß an Wohlfühlqualität.

Detailbeschreibung:
Die Wohnung Top 48 mit 61,75 m² liegt im 6. Obergeschoß – ein Lift ist selbstverständlich vorhanden – und verfügt über folgendes Raumprogramm:

Vorraum, Wohnraum inkl. Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Balkon.
Ein Einlagerungsabteil wird prekaristisch mitvermietet.

Monatliche Kosten:
Die angegebene beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.
Die monatliche Miete inkl. Heizkosten beträgt EUR 1.080,44
Die Kosten für den Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Vertragskonditionen:
Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen. Der Mieter hat das gesetzliche Kündigungsrecht, den Mietvertrag frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen.

Nebenkosten:
Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten
Vertragserrichtung durch die Hausverwaltung: EUR 195,00

Verfügbarkeit:
Das Objekt steht ab März 2027 zur Verfügung.

Hinweis:
Die gegenständliche Wohnung ist Teil eines Neubauprojekts (Stadthaus zum Fluss bzw. Stadthaus am Park), welches sich zwischen Rennbahnstraße, Eybnerstraße und der Westbahnallee befindet. Sollte diese Wohnung nicht ganz Ihren Anforderungen bzw. Wünschen entsprechen, würden wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch weitere Wohnungen aus diesem Projekt vorstellen. Es besteht eine große Auswahl an Wohnungen, welche größtenteils über 2 bis 3 Zimmer mit großzügigen Freiflächen verfügen. Bei Interesse oder für nähere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren.

Hinweis 2:
Die gezeigten Fotos zeigen eine Musterwohnung. Es können Abweichungen zum tatsächlichen Bestand bestehen.

Energieausweis:
Ausstellungsdatum 19.05.2021
Heizwärmebedarf (HWB) 23,4 kWh/m²/a. (Einstufung Energieklasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) 0,66. (Einstufung Energieklasse A+)

Hinweis auf Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Objektnummer: 7602

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber **um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten** einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.