

## Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse!



Wohnküche

**Objektnummer: 202/06984**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	72,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	999,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	614,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,32 €
<b>USt.:</b>	90,86 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	44,23 €

## Ihr Ansprechpartner

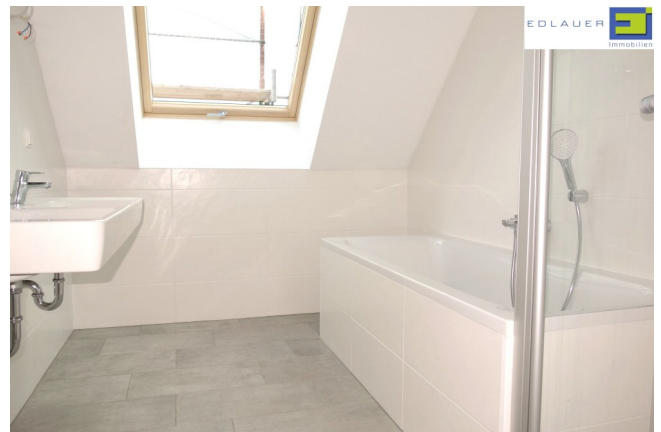
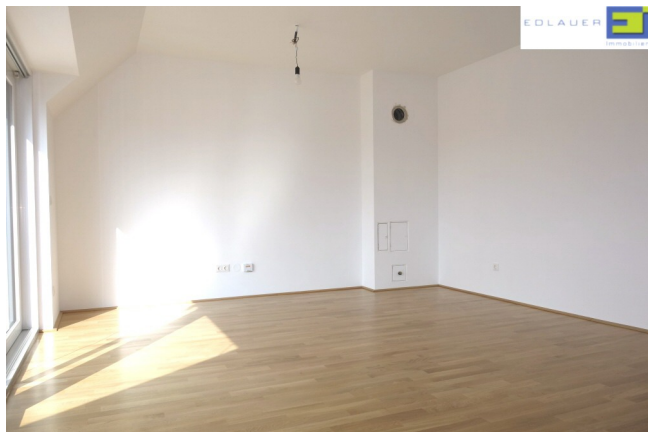


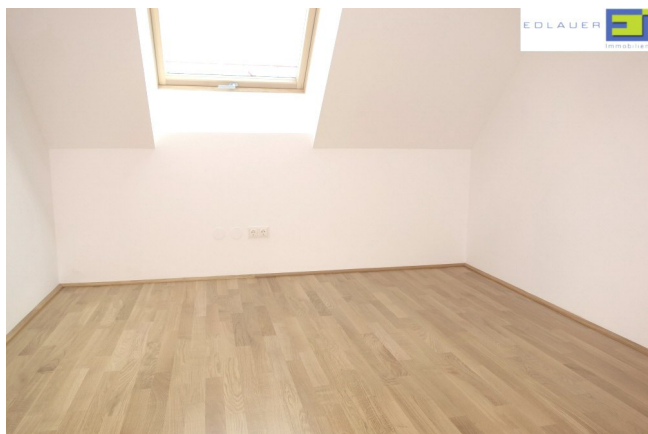
### Gregor LAMP

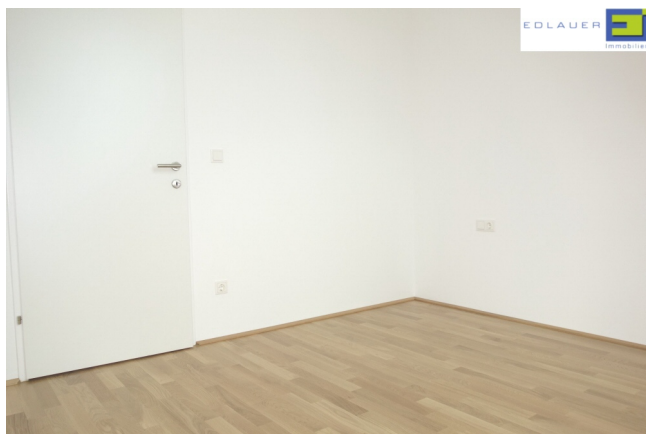
Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

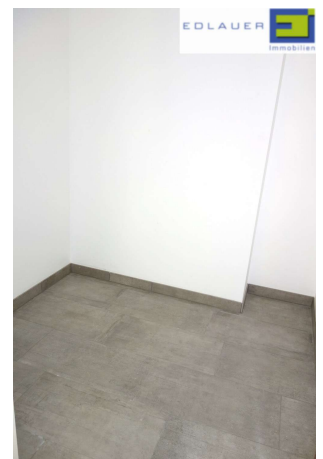
T +43/2742/35243854  
H +43/660/507 90 96  
F +43/2742/352438 - 3

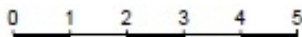
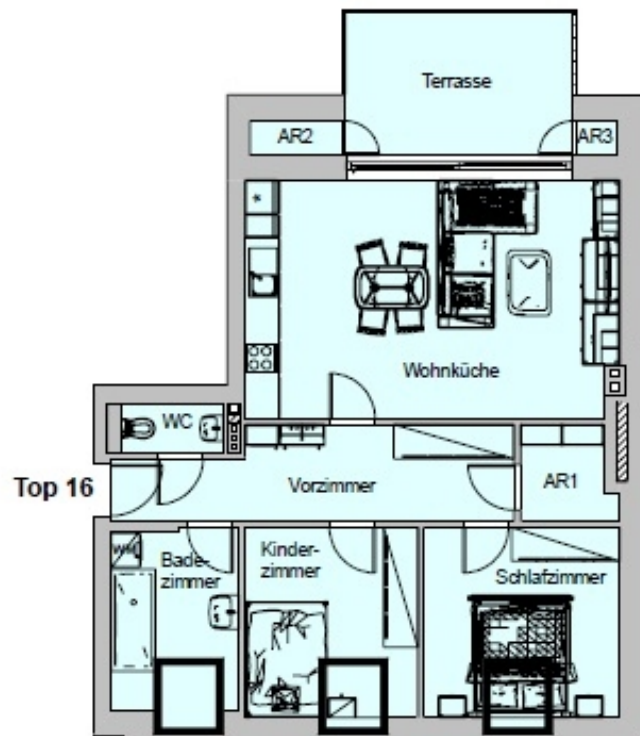
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





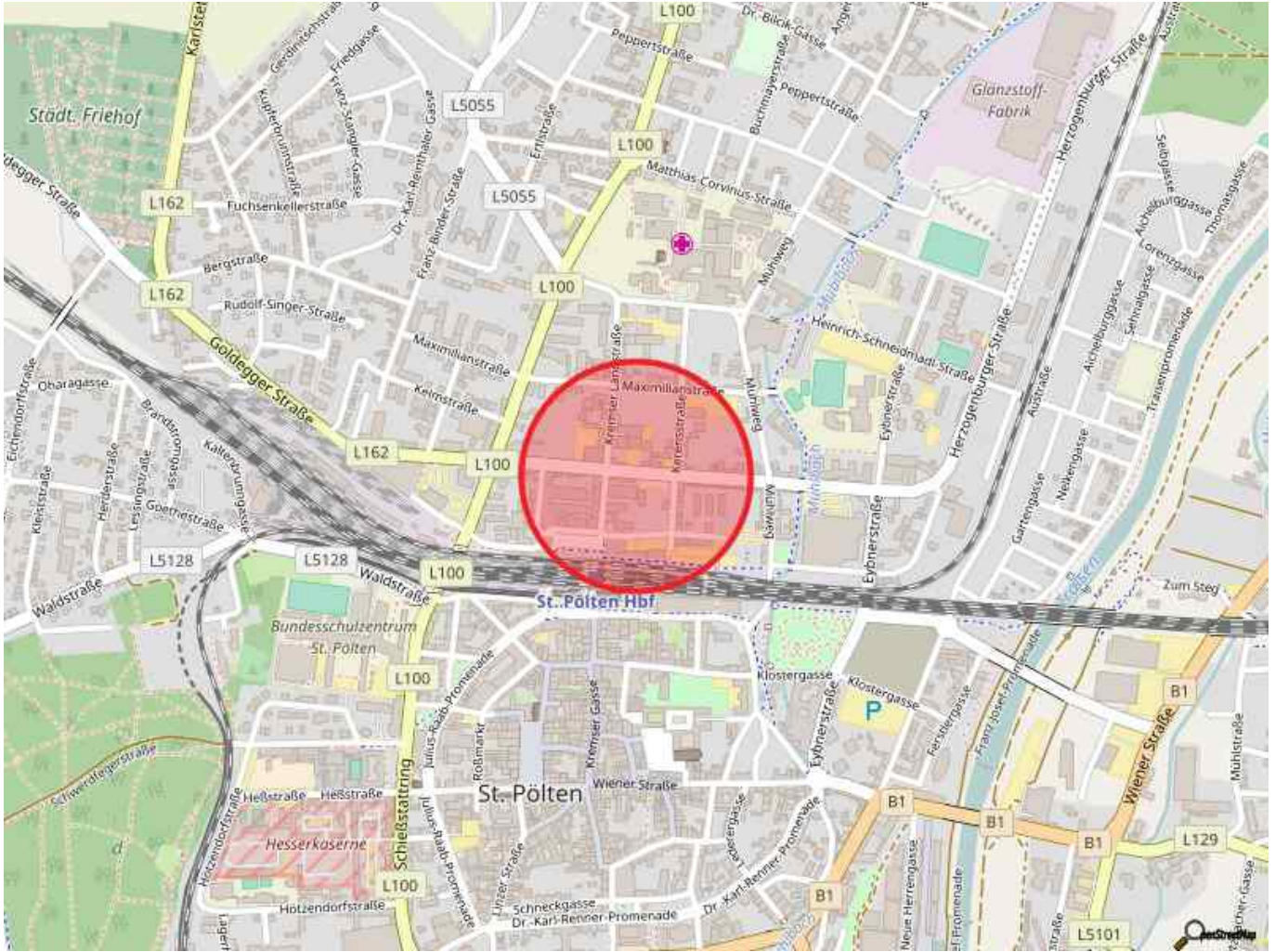






Einrichtungsvorschlag ist nicht Vertragsgrundlage.  
Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen  
übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit,  
Ausstattung sowie die Preisgestaltung des Objekts erfolgen vorbehaltlich technischer  
oder sonstiger Änderungen





## Objektbeschreibung

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse!

**KURZBESCHREIBUNG:** sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, **Generalsanierung 2019;**

**DETAILBESCHREIBUNG:**

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich direkt im **Zentrum von St.Pölten**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder. Keine 2 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St.Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt.

Beschreibung/Raumaufteilung:

Das gesamte Gebäude wurde **2019 generalsaniert**, in den Wohnräumen wurde durchgehend hochwertiger Parkettboden verlegt, beziehungsweise der vorhandene Boden neu aufbereitet. Das Badezimmer, sowie das WC wurden neu verflieset und verfügen über eine hochwertige Sanitärausstattung. Desweiteren sind sämtliche Wohnungen mit modernen Einbauküchen ausgestattet.

Die im DG befindliche Mietwohnung weist eine Gesamtnutzfläche von **ca. 72,25 m<sup>2</sup>** auf und gliedert sich wie folgt: Vorraum, zwei Schlafzimmer, Wohnküche, Badezimmer, Terrasse, Abstellraum und WC.

Parkmöglichkeiten:

Es besteht die Möglichkeit einen Parkplatz (je nach Verfügbarkeit) in der hauseigenen Tiefgarage um EUR 79,80 (inkl. USt) anzumieten.

Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme.

Monatliche Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 999,41 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkosten- und Warmwasserkonto von monatlich EUR 90,09 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

**Kaution** diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen **Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl A bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 24,30 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,78.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

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

Objektnummer: **6984**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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. 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.