Moderne Mietwohnung in ruhiger Lage mit großzügigem Balkon!



Wohnküche

Objektnummer: 202/06183

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	596,53 €
Kaltmiete (netto)	400,00 €
Betriebskosten:	142,30 €
USt.:	54,23 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

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

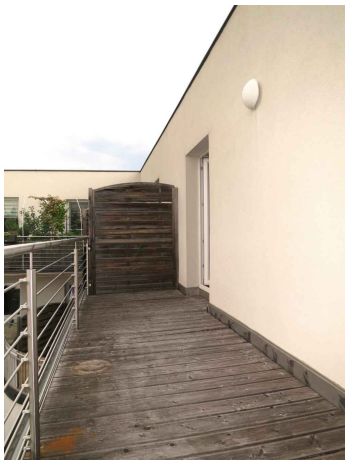
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









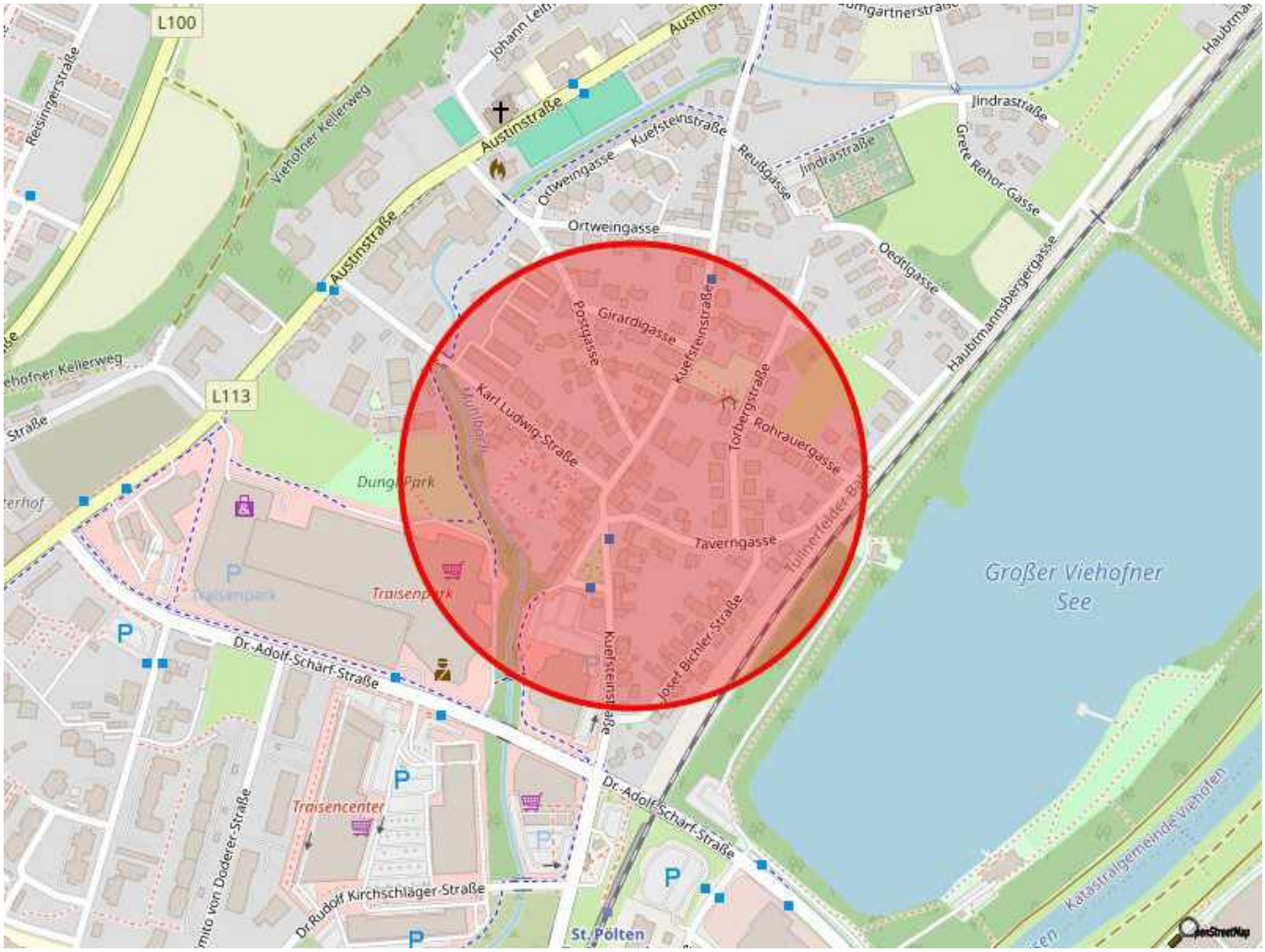











L100
L113
Austinstraße
Ortweingasse
Kuefsteinstraße
Reußgasse
Jindrastraße
Grete Rehor-Gasse
Oedtgasse
Haubtmannsbergergasse
Viehofner Kellerweg
Girardigasse
Postgasse
Karl Ludwig-Straße
Torbergstraße
Rohrauergasse
Taverngasse
Tullnerfelder Bahn
Großer Viehofner See
Traisenpark
Traisencenter
Dr.-Adolf-Scharf-Straße
Josef Bichler-Straße
Dr. Rudolf Kirchschläger-Straße
St. Pölten
Katastralgemeinde Viehofen

Objektbeschreibung

Moderne Mietwohnung in ruhiger Lage mit großzügigem Balkon!

KURZBESCHREIBUNG: ruhige Wohnlage, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufigem Umkreis, Neubau in sehr gutem Zustand, modernes Design, gute Raumaufteilung, südseitiger Balkon, hauseigene Tiefgarage;

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:
Die Wohnung befindet sich in **ausgezeichneter Lage im St. Pöltner Stadtteil Viehofen**, nur wenige Gehminuten nördlich des Traisenparks.
Der Traisenpark und das nahegelegene Traisencenter bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Geschäften des täglichen Bedarfs und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
Für Erholung und Freizeit sorgen die nahegelegenen Traisendämme und Badeseen, die ideale Bedingungen zum Radfahren, Joggen, Schwimmen oder Entspannen in der Natur bieten.

Raumprogramm/Beschreibung:
Die moderne Wohnung befindet sich im **DG (2. Stock)** und gliedert sich in:
Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Balkon und Duschbad mit WC.
Das im **Jahr 2012 nach aktuellen Standards errichtete Wohnhaus** erstreckt sich über 3 Etagen und beinhaltet insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnung selbst ist dementsprechend in einem sehr guten optischen und energetischen Zustand.
Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil.

Beheizung:
Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung über eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Für die Warmwasseraufbereitung ist im Duschbad ein Elektroboiler montiert.

Parkmöglichkeit:
Es besteht die Möglichkeit (je nach Verfügbarkeit) einen KFZ-Abstellplatz um EUR 36,00 zzgl. UST anzumieten.
Weitere Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

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.

Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 596,53 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Zudem wird ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 20,80 zzgl. USt vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
Kaution diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

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

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung mit Rücksprache des derzeitigen Mieters selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 39,70 kWh/m² und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 1,45.

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

Objektnummer: **6183**
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.