# 3 Zimmer-Mietwohnung im Zentrum!



Wohnküche

## Objektnummer: 202/06256

## Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Wohnfläche:** | 72,97 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 62,58 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,70 |
| **Gesamtmiete** | 790,43 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 510,79 € |
| **Betriebskosten:** | 207,78 € |
| **USt.:** | 71,86 € |

# Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

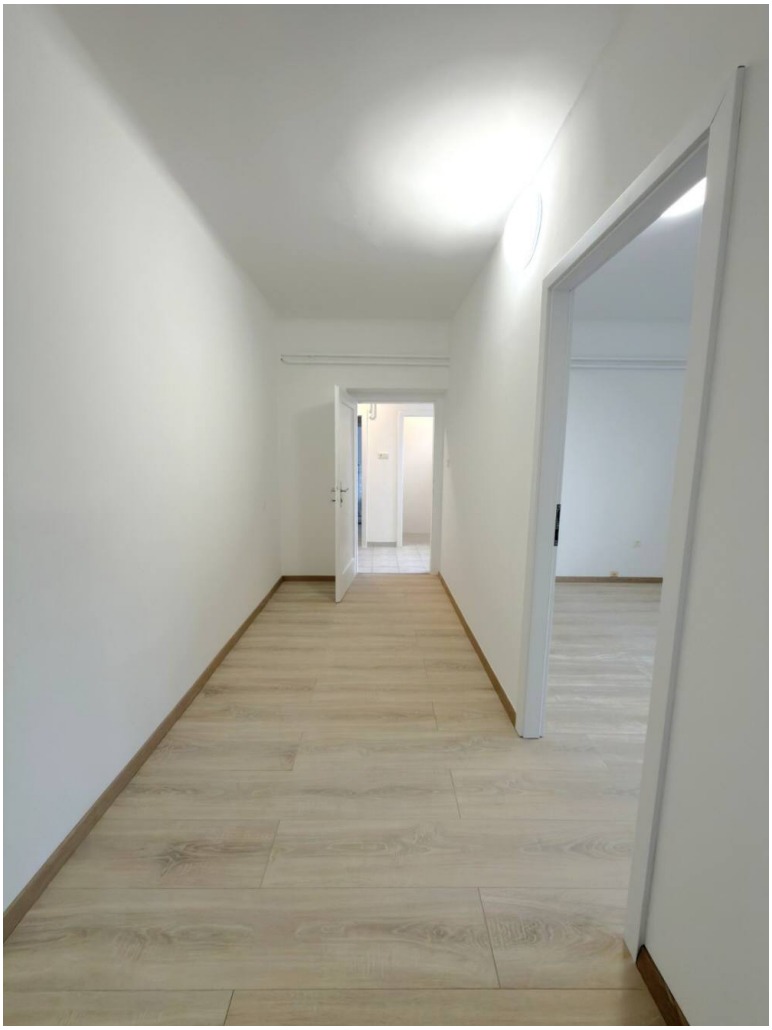
T +43 (0) 2742 35243889
H +43 (0) 660 245 22 18
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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



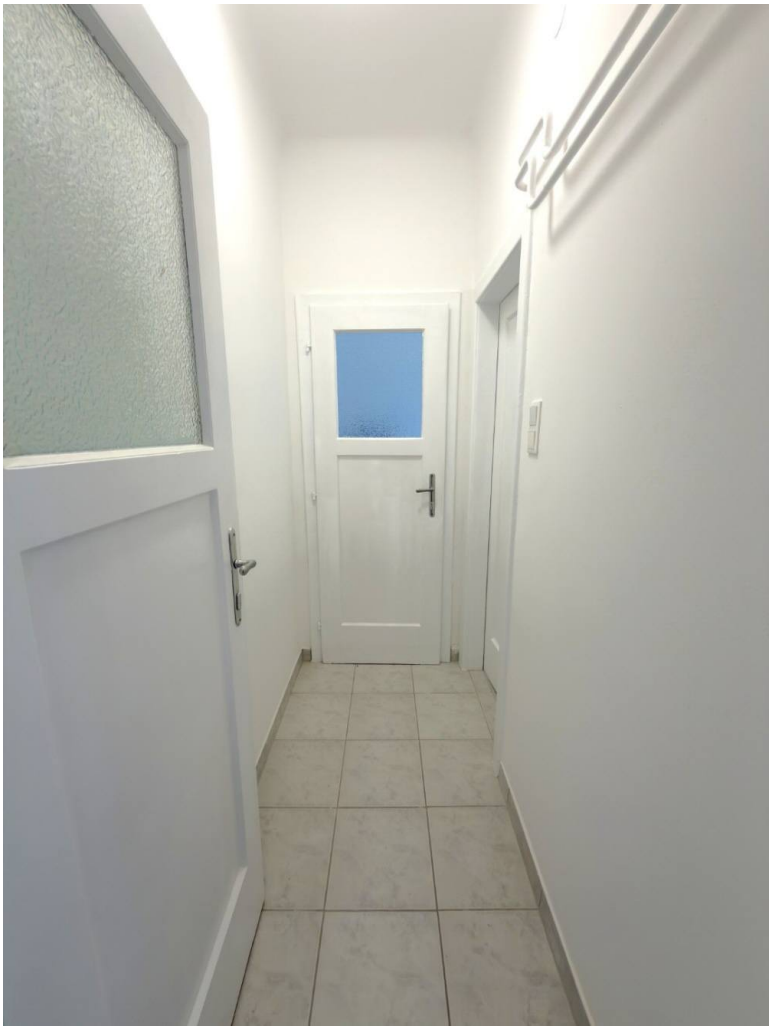




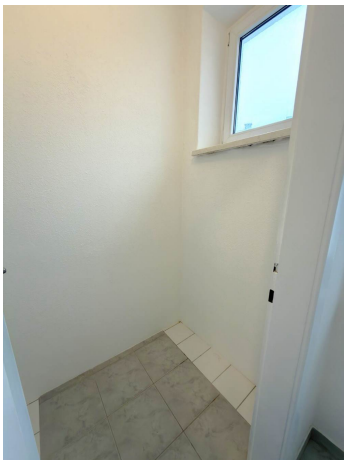




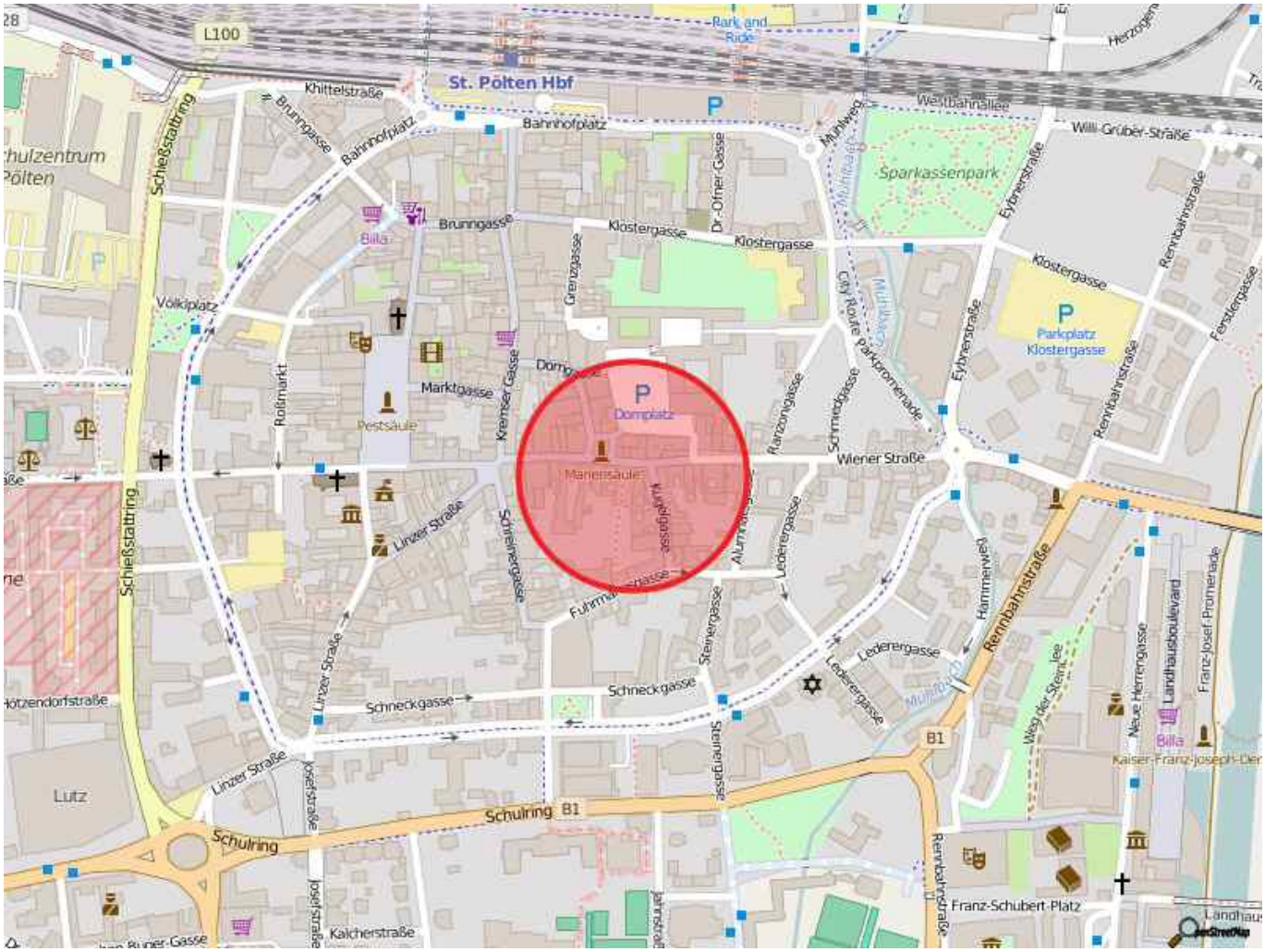











L100
St. Pölten Hbf
Park and Ride
Bahnhofplatz
Bahnhofplatz
Khittelstraße
Brunngasse
Schießstattring
Schulzentrum Pölten
Billa
Brunngasse
Klostergasse
Klostergasse
Dr.-Ofner-Gasse
Sparkassenpark
Westbahnallee
Willi-Gruber-Straße
Eybnerstraße
Rennbahnstraße
Fenstergasse
Volkiplatz
Rolismarkt
Marktgasse
Pestsäule
Kremser Gasse
Grenzgasse
Dompl...
Domplatz
Mariensäule
Kurialgasse
Ranzonigasse
Schmiedgasse
City Route
Parkpromenade
Mühlweg
Parkplatz Klostergasse
Wiener Straße
Linzer Straße
Schmiedergasse
Lederergasse
Fuhrmannsgasse
Steinergasse
Hammerwiese
Rennbahnstraße
Schießstattring
Hötzendorfstraße
Linzer Straße
Schneckgasse
Schneckgasse
Lederergasse
Lederergasse
Mühlbach
Weg der Sterne
Neue Herrengasse
Landhausboulevard
Franz-Josef-Promenade
Billa
Kaiser-Franz-Joseph-Der
B1
Lutz
Linzer Straße
Josefstraße
Schulring
Schulring B1
Stattersdorfstraße
Jahnstraße
Rennbahnstraße
Franz-Schubert-Platz
Kalcherstraße
Landhaus

# Objektbeschreibung

**3 Zimmer-Mietwohnung im Zentrum!**

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

**DETAILBESCHREIBUNG:**

**Lage:**
Das Wohnhaus befindet sich 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 5 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**
Etwa 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

**Beschreibung:**
Die im 3. Obergeschoß (ohne Lift) befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. 72,97 m² und gliedert sich in:
Vorzimmer, Wohnküche (möbliert), 2 Schlafzimmer, 2 Durchgangsräume, Badezimmer mit WC und Abstellraum.

**Beheizung/Warmwasseraufbereitung:**
Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme, für die Warmwasseraufbereitung ist im Badezimmer ein Elektroboiler untergebracht.

**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 angegebene monatliche Miete versteht sich inklusive Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.
Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 2.400,00

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

**Besichtigung:**
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

**Energieausweis:**
Ausstellungsdatum: 22.07.2019
Heizwärmebedarf (HWB): 62,58 kWh/m²a (Klasse C)
Gesamtenergieeffiziensfaktor (fGEE): 1,702 (Klasse C)

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

**Objektnummer: 6256**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte 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. 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.