

## **Moderne Altbauwohnung direkt beim Hauptbahnhof!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/06280**

**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>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,64 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 166,81 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,91                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 649,63 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 383,49 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 164,86 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 59,06 €                      |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 42,22 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

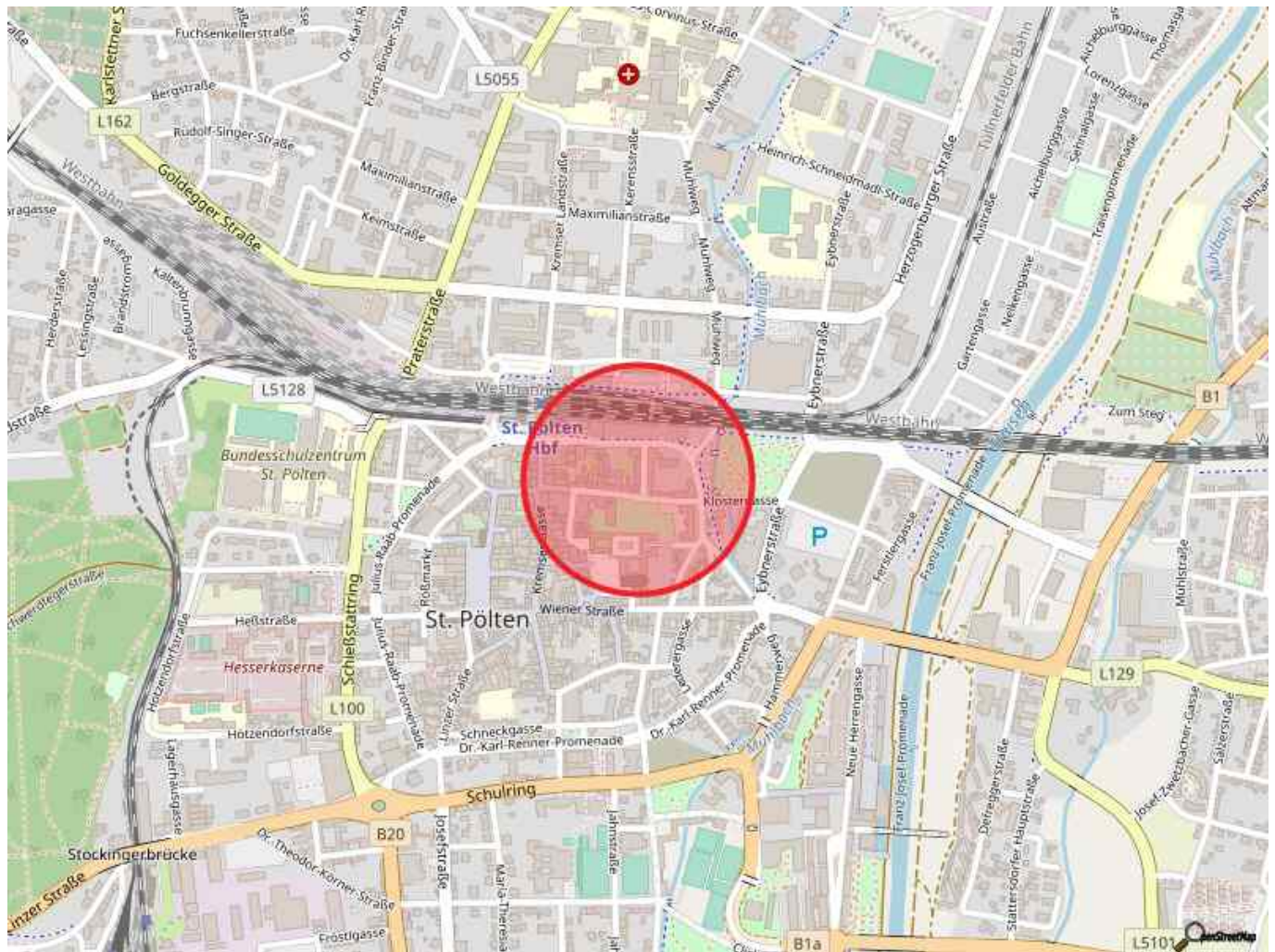
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









## Objektbeschreibung

### **Moderne Altbauwohnung direkt beim Hauptbahnhof!**

**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 2 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch ein kleines Einkaufszentrum befindet sich nur wenige Meter entfernt.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Etwa 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

#### **Raumprogramm:**

Die im 2. Obergeschoß befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. 59,64 m<sup>2</sup> und gliedert sich in:

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit WC. Angesichts der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für ein bis zwei Personen bestens geeignet.

#### **Parkmöglichkeit:**

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

#### **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 4 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 649,63 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer. Zudem ist ein Heizkostenacconto von monatlich EUR 125,10 zzgl. USt. vorgeschrieben. Der monatliche Gesamtmietzins inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer beträgt



EUR 799,75. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Kaution: 2.400,00

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 15.05.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 166,81 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 2,916 (Klasse E)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 6280**

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 erleichtert es uns, 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.