Großzügige 4-Zimmer-Mietwohnung in ruhiger Lage mit Balkon!



Wohnküche

Objektnummer: 202/06305

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3125 Statzendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Gesamtmiete	898,03 €
Kaltmiete (netto)	560,00 €
Betriebskosten:	256,39 €
USt.:	81,64 €

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.











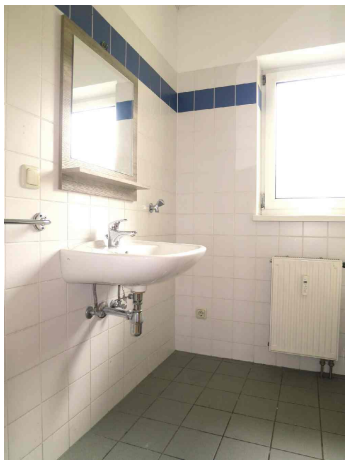








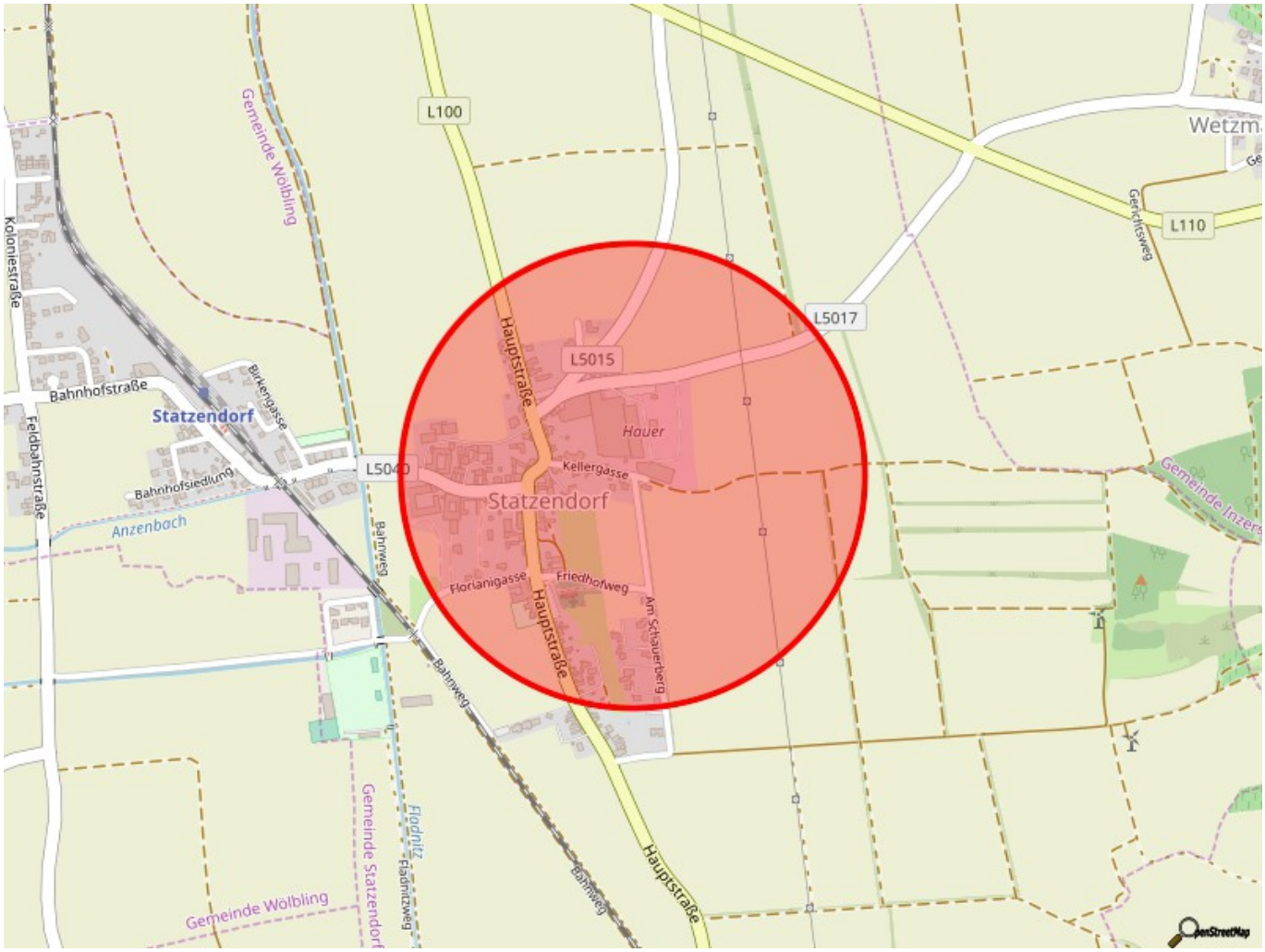











L100
Gemeinde Wölbling
Wetzm
Gerichtsweg
L110
Kolonniestraße
L5017
Hauptstraße
L5015
Bahnhofstraße
Statzendorf
Birkengasse
Hauer
Feldbahnstraße
L5040
Kellergasse
Bahnhofsiedlung
Gemeinde Inzers
Anzenbach
Statzendorf
Bahnweg
Florianigasse
Friedhofweg
Hauptstraße
Am Schauerberg
Bahnweg
Gemeinde Statzendorf
Flandnitz
Flamizweg
Hauptstraße
Bahnweg
Gemeinde Wölbling
OpenStreetMap

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Mietwohnung in ruhiger Lage mit Balkon!

KURZBESCHREIBUNG: ruhige Seitenlage, 13 Kilometer nördlich von St. Pölten, gepflegtes Wohnhaus, durchdachte Raumaufteilung, Balkon;

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:
Das Gebäude befindet sich in der **idyllischen Kellergasse in Statzendorf**, eingebettet in eine ruhige und kaum befahrene Seitenstraße mitten im Ort. Die angenehme Lage abseits der Hauptverkehrswege schafft eine besonders ruhige und **entspannte Wohnatmosphäre**.
Hier lässt sich die Ruhe des eigenen Zuhauses in vollen Zügen genießen – selbst bei geöffneten Fenstern bleibt der Verkehr angenehm im Hintergrund. Ein idealer Ort für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Raumprogramm:
Vorzimmer, Wohnküche mit Balkon, drei Schlafzimmer, Badezimmer und WC.
Ein Kellerabteil kann um EUR 12€ monatlich angemietet werden.

Beschreibung:
Die **ca. 83,69** m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienwohnhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.
Das großzügige Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und führt zum WC sowie zum Badezimmer mit Dusche. Die angrenzende, helle Wohnküche ist mit einer großzügigen Küchenzeile samt Elektrogeräten ausgestattet.
Die drei Schlafzimmer sind vom Wohnzimmer aus begehbar und ebenso wie der Wohnbereich mit einem hellen Boden ausgestattet, der für eine **freundliche und angenehme Wohnatmosphäre** sorgt.

Beheizung:
Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Hauszentralheizung mittels Gas.

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 898,03 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkostenakonto von

monatlich EUR 109,00 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:
Kaution, diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu überweisen.

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

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 79,04 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,42.

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: **6305**
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.