

Sanierte Mietwohnung in Bahnhofsnähe!



Wohnzimmer

Objektnummer: 202/05142

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	57,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	624,18 €
Kaltmiete (netto)	382,00 €
Betriebskosten:	185,44 €
USt.:	56,74 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

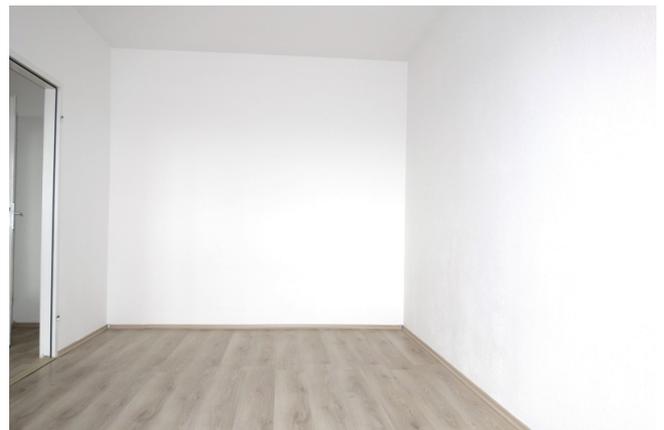
T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

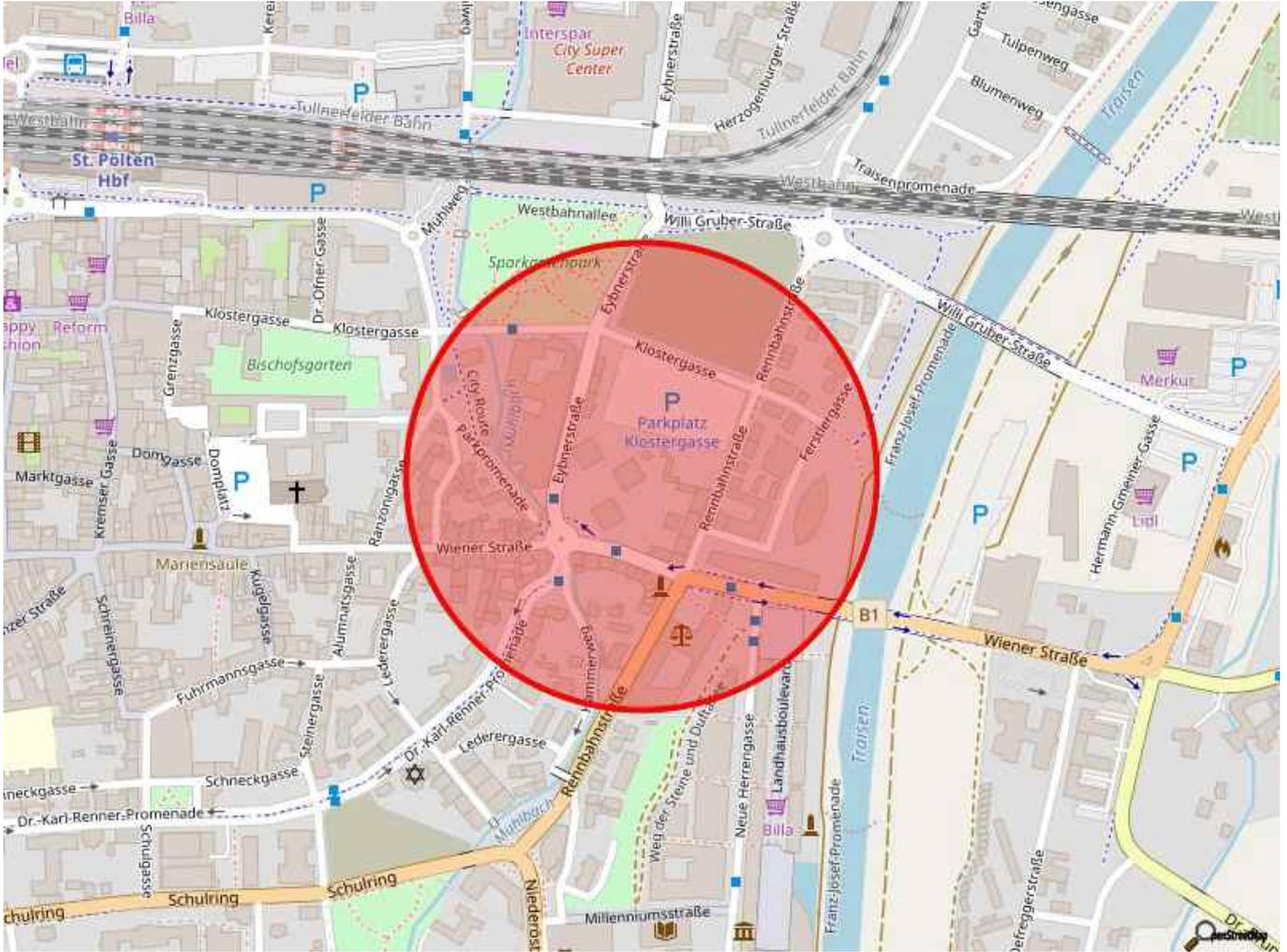
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Sanierte Mietwohnung in Bahnhofsnähe!

KURZBESCHREIBUNG: zentrumsnahe Lage, sehr guter Allgemeinzustand, hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung, herrlicher Ausblick über St. Pölten;

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

Die Lage kann ohne Zweifel als ausgezeichnet beschrieben werden, denn die Wohnung befindet sich nur **wenige Gehminuten vom Stadtzentrum** St. Pölten entfernt. Auch der **Hauptbahnhof** und das Regierungsviertel lassen sich in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten finden sich zum einen in der Fußgängerzone, als auch in diversen Supermärkten im näheren Umkreis.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Nahe dem Gebäude befindet sich der Hauptbahnhof, der größte Schnittpunkt der St. Pöltner Buslinien.

Raumprogramm:

Vorzimmer, Wohnzimmer mit Kochnische und Loggia, Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Abstellraum.

Beschreibung:

Die Wohnung im Ausmaß von **ca. 57,39 m²** befindet sich im **6. Stockwerk (Lift)** der Hochhäuser am Neugebäudeplatz. Die 12 Stockwerke lassen sich über insgesamt 2 Aufzüge erreichen.

Jedoch nicht nur der Blick aus dem Fenster, auch die Wohnung selbst kann sich sehen lassen, denn diese wurde im Jahr **2018** einer Sanierung unterzogen. Dabei wurden neue Böden verlegt, frisch weiß ausgemalt und eine neue Küchenzeile wurde eingebaut.

Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung, sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Hauszentralheizung.

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen **Zeitraum von 4 - 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 624,18 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkosten- und Warmwasserkonto von monatlich EUR 63,44 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 selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 70 kWh/m².

Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen, gesellschaftsrechtlichen Verflechtung und Hausverwaltung durch Schwesterunternehmen).

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

Objektnummer: **5142**

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.