

## **MIETWOHNUNG im Herzen von St. Pölten!**



Wohnküche (2)

**Objektnummer: 202/07121**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 40,78 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 55,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,16                           |
| Gesamtmiete                   | 566,53 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 388,57 €                         |
| Betriebskosten:               | 106,08 €                         |
| USt.:                         | 51,50 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 20,38 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

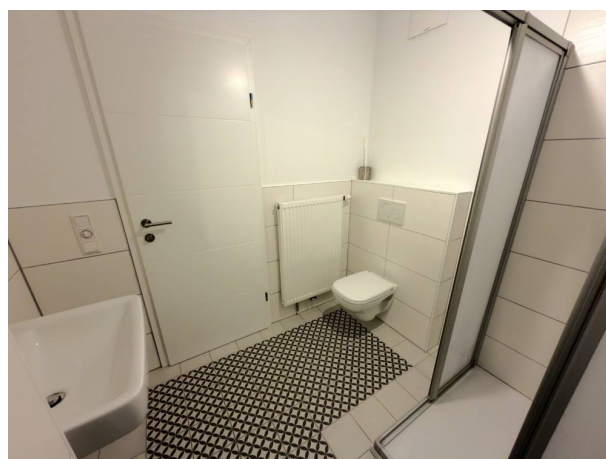
Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

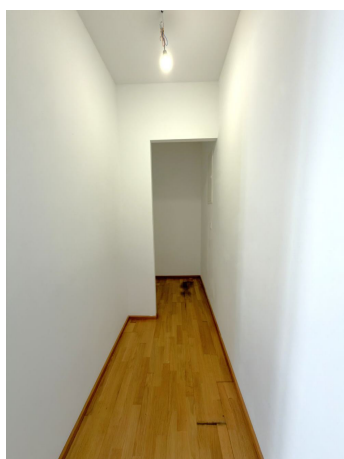
T +43 (0) 2742 35243889

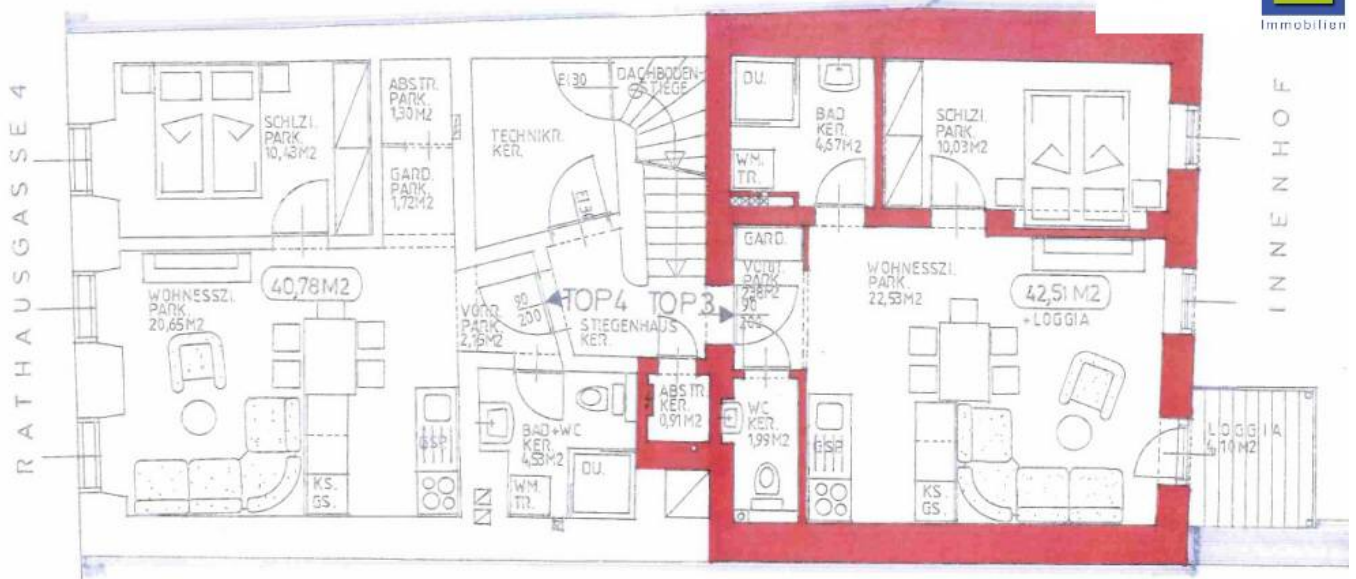
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

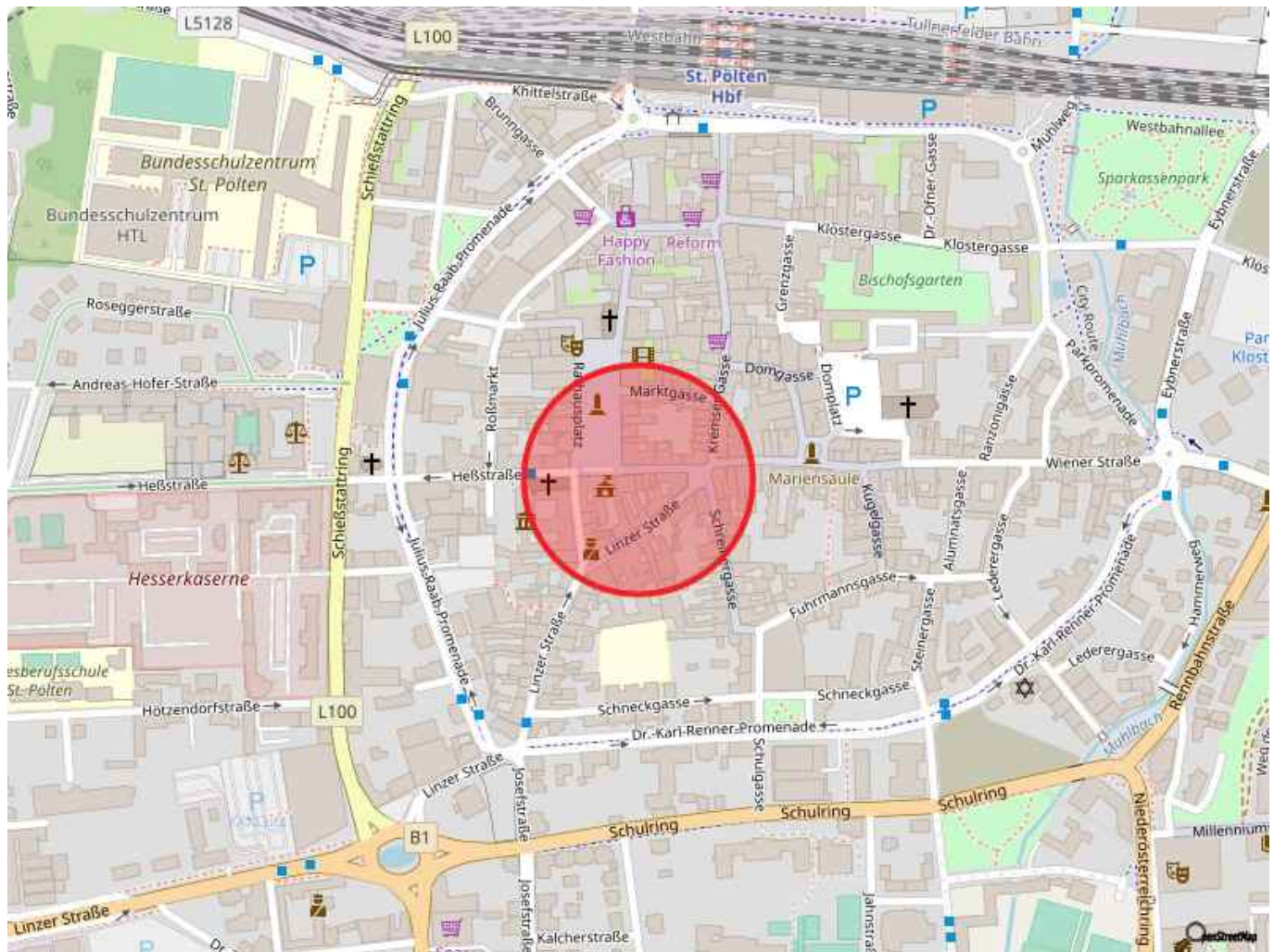
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**MIETERPLAN** M 1:50  
**2. STOCK**



## Objektbeschreibung

**MIETWOHNUNG im Herzen von St. Pölten!**

**HIGHLIGHTS - kurz und bündig.**

- **MODERNE WOHNUNG**
- **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**
- **SOFORT BEZIEHBAR**

**Lage:**

**Kleines gemischtes Wohn- und Geschäftshaus mit nur 5 Mieteinheiten in ruhiger Lage mitten in der St. Pöltner Innenstadt. Das Wohnhaus befindet sich am Puls der Zeit direkt am Rathausmarkt.**

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Direkt ums Eck befindet sich eine Bushaltestelle. Auch der Bahnhof ist innerhalb von 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Berufspendlern, welche sich dem reichhaltigen Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln bedienen möchten, steht also nichts im Wege.

**Raumprogramm/Beschreibung:**

Die **Wohnung Top 4** im **Ausmaß von ca. 40,78 m<sup>2</sup>** befindet sich im **zweiten Stock** (ohne Lift).

**Ausstattung:**

**Die Wohnung befindet sich nach einem Umbau und durchgreifender Modernisierung in einem neuen und exzellenten Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung.**

Nähere Details hierzu auf Anfrage!

**Parkmöglichkeiten:**

Parkmöglichkeiten sind in direkter Umgebung zur Liegenschaft in der gebührenpflichtigen Kurzparkzone der Stadt St. Pölten ausreichend vorhanden. Für Mieter mit Hauptwohnsitz kann beim Magistrat der Stadt St. Pölten eine **Bewohnerparkkarte** beantragt werden. Näheres hierzu finden Sie unter: [www.st-poelten.at](http://www.st-poelten.at)

**Beheizung / Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels **Gas-Zentralheizung**.

**Vertragskonditionen:**

Vertragskonditionen:

Der Mietvertrag wird auf einen unbestimmten Zeitraum (unbefristet) ausgestellt.



**Kosten:**

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins auch die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 23,00 + 20 % Ust. vorgeschrieben. Die monatliche Miete beträgt daher inklusive dem Heizkostenkonto und Umsatzsteuer EUR 594,13. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 2.400,00

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

**Energiekennzahl:**

Energieausweis vom 19.08.2020

HWB 55,1 kWh/m²/a (C)

fGEE 1,16 (C)

**Objektnummer: 7121**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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

**Sie sind neugierig geworden und hätten gerne noch mehr Information zu diesem Objekt?**

**Machen Sie am besten gleich die Anfrage für dieses Objekt direkt hier auf dieser Website!**

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten 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. Wir ersuchen

um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. 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.