

Großzügige Mietwohnung in Bahnhofsnähe!



Wohnzimmer

Objektnummer: 202/06600

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	648,54 €
Kaltmiete (netto)	342,00 €
Betriebskosten:	209,67 €
USt.:	58,96 €
Sonstige Kosten:	37,91 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

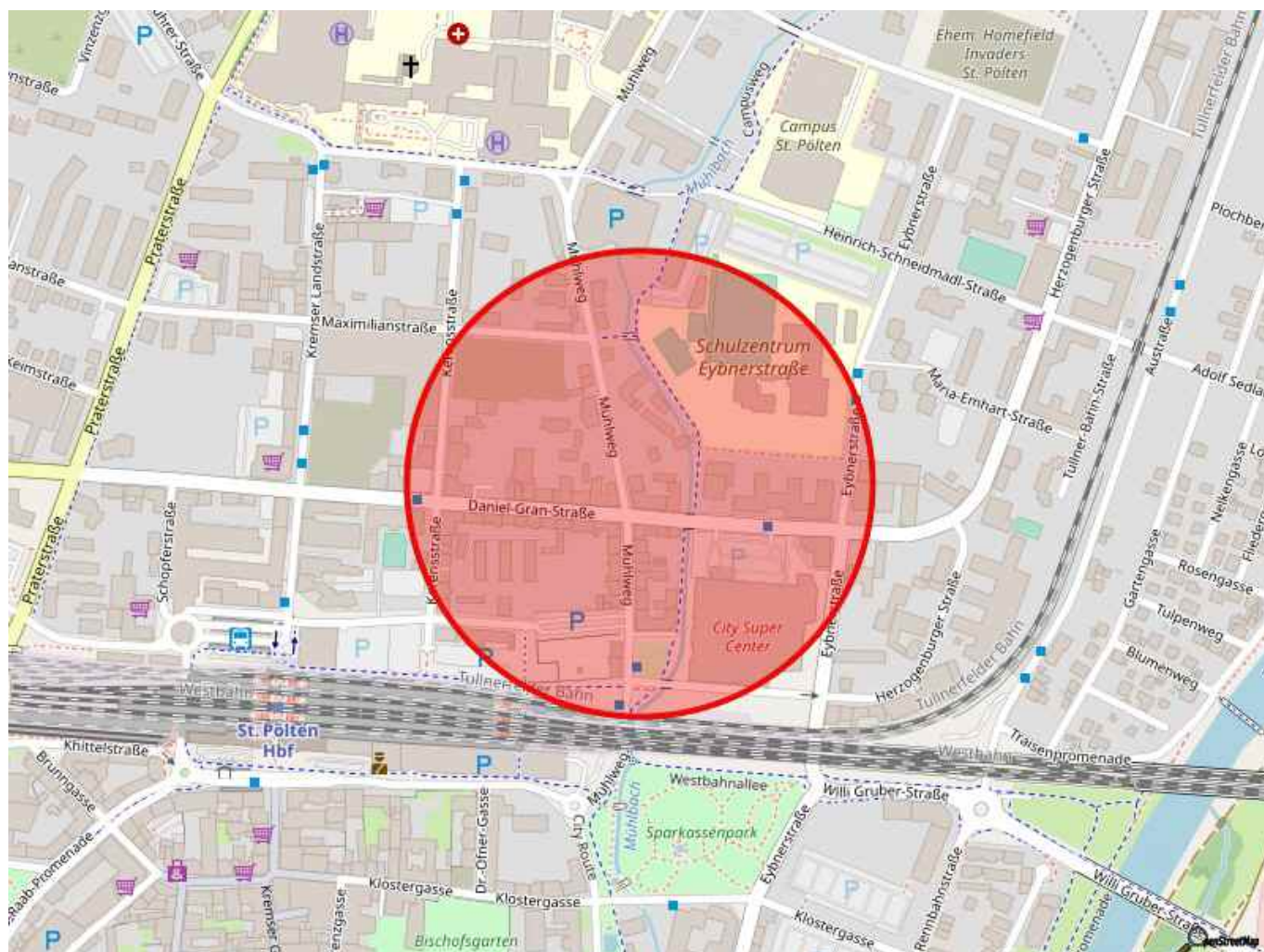
F +43/2742/352438 - 3

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









Objektbeschreibung

Großzügige Mietwohnung in Bahnhofsnähe!

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

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 4 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

Beschreibung/Raumprogramm:

Die im **1.OG** befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. **70,40 m²** und gliedert sich in:

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC.

Angesichts der Raumaufteilung ist die Wohnung für ein bis zwei Personen bestens geeignet. Neben der Wohnung selbst werden dem Mieter auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum zur präkaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Parkmöglichkeit:

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas, für die Warmwasseraufbereitung ist im WC ein Elektroboiler untergebracht.

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 648,54 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkostenacconto von monatlich EUR 92,00 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Kaution, diese muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

Verfügbarkeit:

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

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 140,2 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,30.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

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

Objektnummer: **6600**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.