

## **Moderne Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage!**



Küche

**Objektnummer: 202/06670**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3125 Statzendorf                 |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 65,04 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 79,04 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,42                           |
| Gesamtmiete                   | 648,44 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 390,24 €                         |
| Betriebskosten:               | 199,25 €                         |
| USt.:                         | 58,95 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

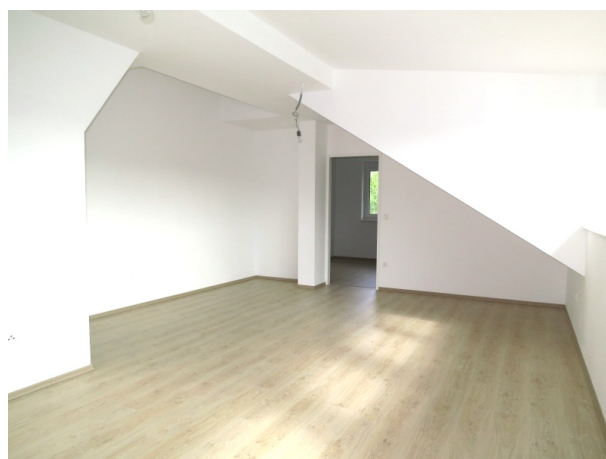
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/35243854

H +43/660/507 90 96

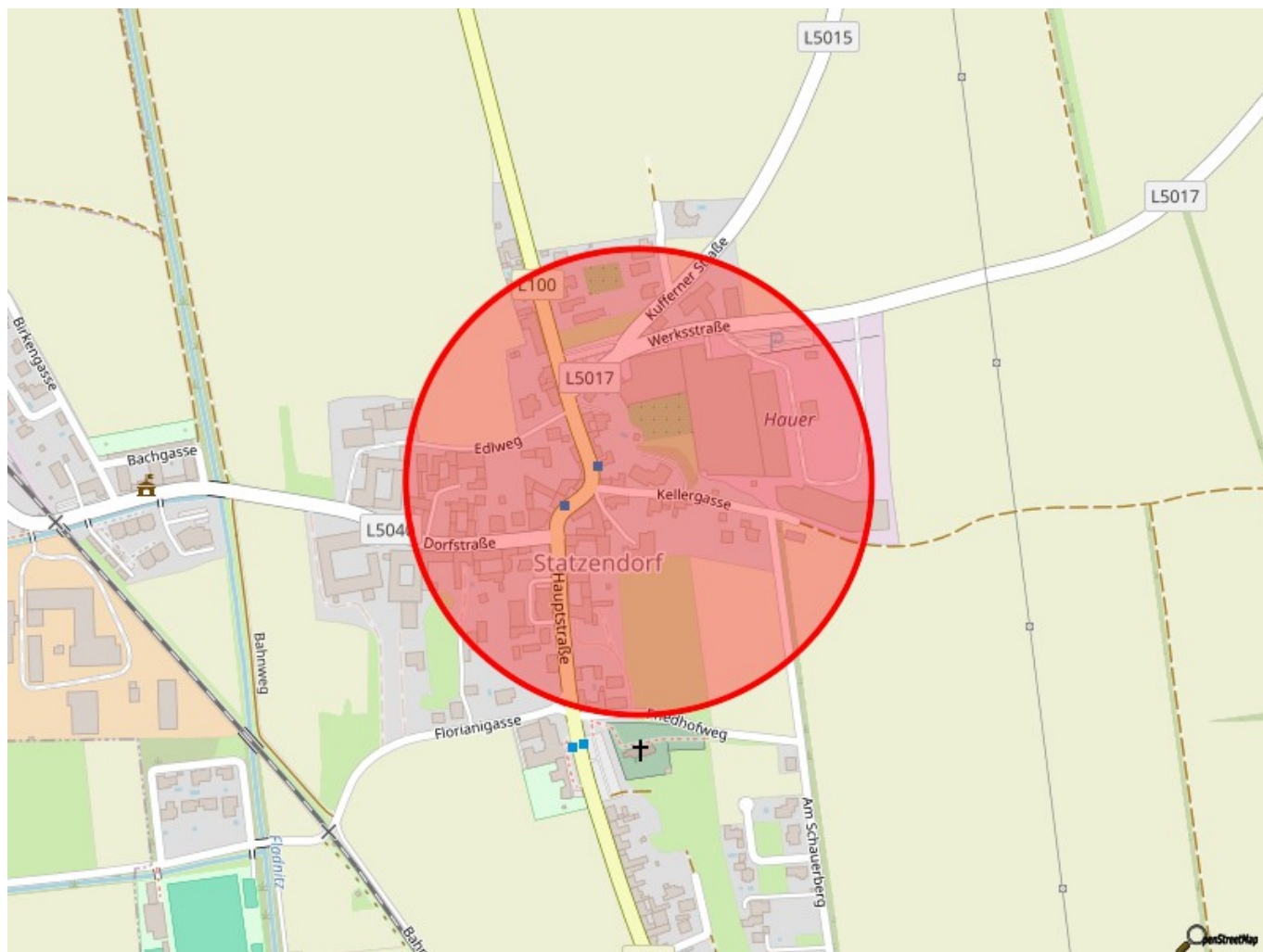
F +43/2742/352438 - 3

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









## Objektbeschreibung

### Moderne Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage!

**KURZBESCHREIBUNG: ruhige Seitenlage, 10 Kilometer nördlich von St. Pölten, gepflegtes Wohnhaus, durchdachte Raumaufteilung**

#### DETAILBESCHREIBUNG:

##### Lage:

Das Gebäude ist in einer kaum befahrenen Seitenstraße inmitten der Ortschaft Statzendorf situiert. Durch die Lage abseits der stark befahrenen Hauptstraße genießt man auch trotz geöffneter Fenster seine wohl verdiente Ruhe.

##### Raumprogramm:

Die Wohnung im Ausmaß von **ca. 65,04 m<sup>2</sup>** befindet sich im Dachgeschoß eines Mehrparteienwohnhauses und gliedert sich in Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und WC. Die Aufteilung der einzelnen Räume kann zweifellos als sehr durchdacht bezeichnet werden.

##### 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 648,44 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkostenacconto von monatlich EUR 63,40 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 jederzeit möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 79,04 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,42.

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

Objektnummer: **6670**

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.