

## Exklusive 3-Etagen Mietwohnung mit Dachterrasse!



E1 Wohnzimmer (1)

Objektnummer: 202/06758

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	111,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,19
<b>Gesamtmiene</b>	949,41 €
<b>Kaltmiene (netto)</b>	511,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	332,10 €
<b>USt.:</b>	86,31 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	20,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

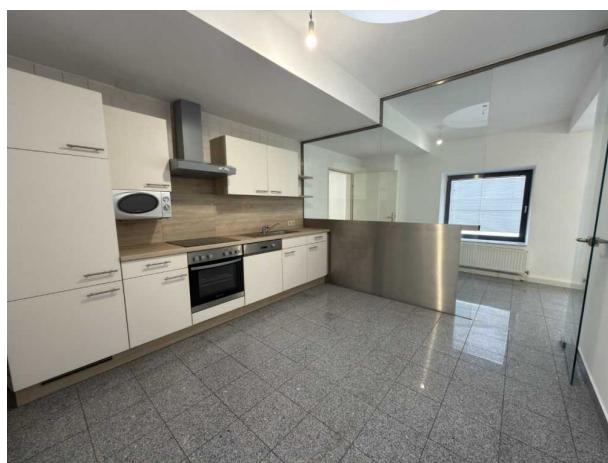
T +43 (0) 2742 35243889  
H +43 (0) 660 245 22 18  
F +43 (0) 2742 352438 - 3

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



Mitglied des  
immobilienring.at

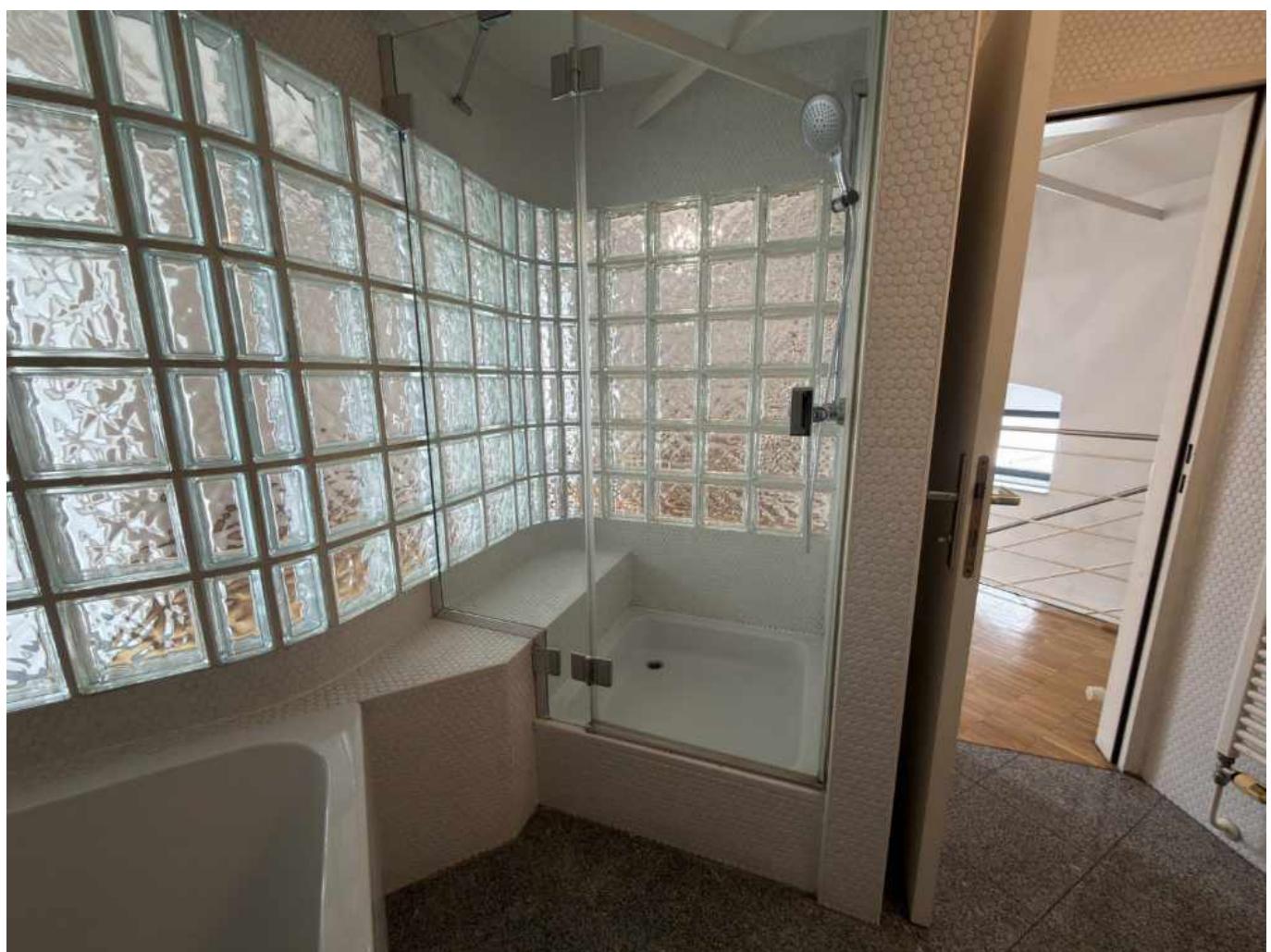
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



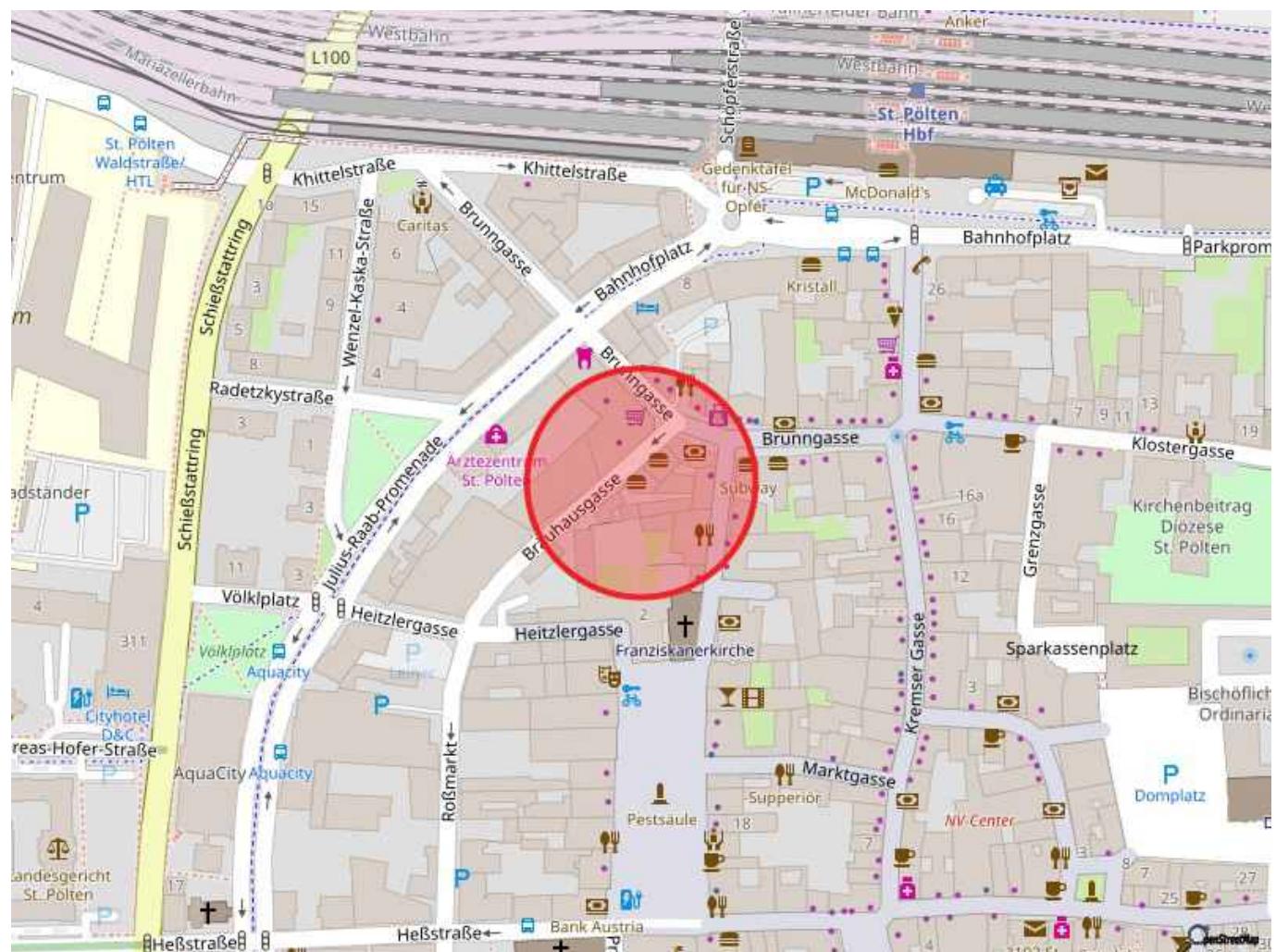












## Objektbeschreibung

### Exklusive Mietwohnung in der Innenstadt mit Dachterrasse!

**KURZBESCHREIBUNG:** sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, auf drei Etagen aufgeteilt;

### DETAILBESCHREIBUNG:

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa zwei bis drei Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

#### Beschreibung/Raumprogramm:

Die im 1. Obergeschoß befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von ca. 111,05 m<sup>2</sup> und gliedert sich in drei Etagen:

1. Etage: Vorraum, Küche (möbliert), Wohnzimmer, WC, Speis und 2 Abstellräume
2. Etage: Zimmer, Badezimmer mit WC und Zugang auf die Dachterrasse
3. Etage: Schlafzimmer

Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil.

#### Parkmöglichkeit:

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Optional kann je nach Verfügbarkeit eine Garage auf der gegenständlichen Liegenschaft angemietet werden. Die Konditionen hierfür erhalten Sie auf Anfrage.

#### Beheizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung-Fernwärme.

#### 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 angegebene monatliche Miete von versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.



**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 2.900,00

**Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 10.06.2021

Heizwärmebedarf (HWB): 121,1 kWh/m<sup>2</sup> (Klasse D)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 2,19 (Klasse D)

**Objektnummer: 6758**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN