

**BESICHTIGUNG 29.04. um 16:30 - TERMIN  
ERFORDERLICH - 2 Zimmer, Loggia, Parkplatz**



Wohnzimmer 2019

**Objektnummer: 5557**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimito von Doderer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Gesamtmiete	665,44 €
Kaltmiete (netto)	442,21 €
Kaltmiete	604,95 €
Betriebskosten:	162,74 €
USt.:	60,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Richard Abdel-Asis









**Wohnung in  
 3100 St. Pölten**

**2. Obergeschoss Top 17**  
 ca. 56,64 m<sup>2</sup>

**Raumgruppen:**

<span style="color: green;">■</span> <b>Haupträume</b>	<b>38,84 m<sup>2</sup></b>
Küche	7,45 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,05 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,34 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> <b>Nebenräume</b>	<b>9,45 m<sup>2</sup></b>
Vorzimmer	7,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,89 m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span> <b>Sanitärräume</b>	<b>5,14 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	3,95 m <sup>2</sup>
WC	1,19 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> <b>Loggia</b>	<b>3,21 m<sup>2</sup></b>

**Energieausweis:**

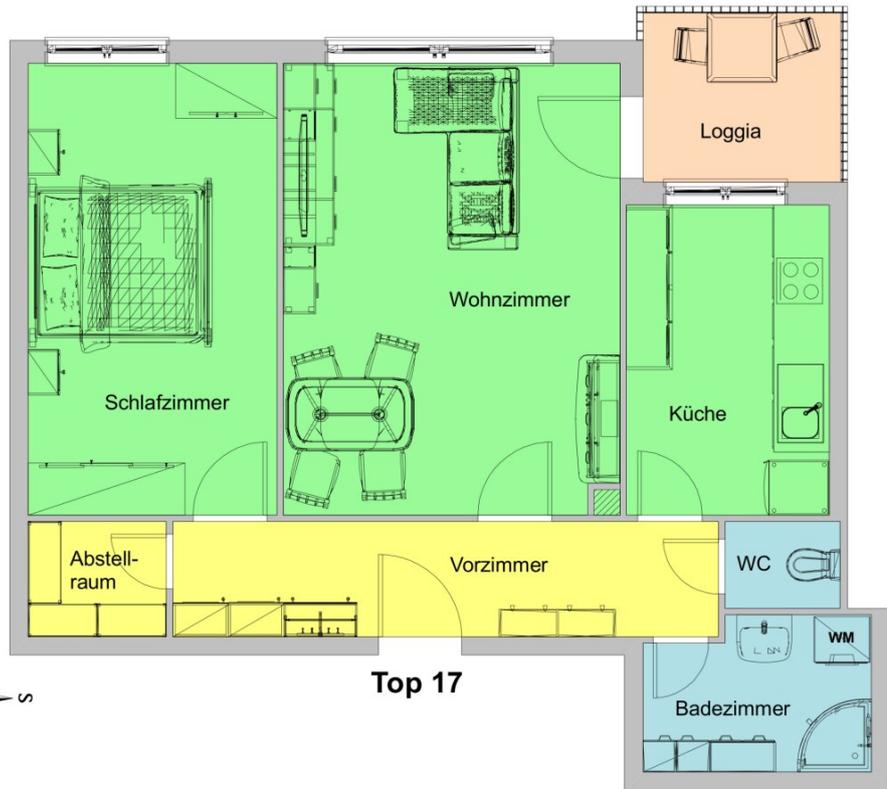
Heizwärmebedarf (HWB)  
 = 39,3 kWh/m<sup>2</sup> **B**

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
 Raubberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4  
 3105 St. Pölten - Oberradlberg  
 marcus.katzensteiner@pzx-mail.at  
 0664/5456304  
 www.pzx-online.at



Maßstab: 1:50 Datum: 12.04.2019  
 Auftraggeber:  
 IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH



**Top 17**

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.  
 DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION:  
 FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

## Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in der Heimito von Doderer-Straße in fußläufiger Lage zum Traisenpark. In unmittelbarer Nähe bieten sich Naherholungsflächen wie der Dungal Park, die Traisenpromenade sowie die Seen Viehofner und Ratzersdorfer an. Zudem ist die Wohnung hervorragend an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden.

Wohnfläche: ca. 56,64 m<sup>2</sup> inkl. ca. 3,21 m<sup>2</sup> Loggia + Kellerabteil + Autoabstellplatz, 5 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 665,44 inkl. BK und USt.

Heizkosten / Warmwasser: € 83,56 inkl. USt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfasst einen Vorraum, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein großzügiges Wohnzimmer mit Loggia Zugang, eine separate Einbauküche sowie ein Schlafzimmer.

Stockwerkslage/Aufzug: 2. Stock / JA

Beziehbar ab: Juni 2025

Ausstattung: Küche mit Einbaugeräten, Waschmaschinenanschluss im Badezimmer, Sprossenheizkörper im Badezimmer, Laminat und Fliesenböden, Medienanschlüsse.

Für den Mietvertragsabschluss ist ein monatliches **Bruttofamilieneinkommen von mindestens € 2.700,-** erforderlich (ausschließlich regulärer Einkommen, ohne Sonderzahlungen, Beihilfen oder sonstige Unterstützungen). Zur Prüfung der Bonität sind folgende Unterlagen vorzulegen: **ein Meldezettel, Einkommensnachweise der letzten drei Monate sowie ein gültiger Reisepass oder Personalausweis**. In begründeten Fällen kann auch eine Bürgschaft akzeptiert werden.

Bitte füllen Sie den [Vorab-Fragebogen für Wohnungsinteressenten](#) aus. Nach Erhalt setzen wir uns mit Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Verbindung.

Kautions: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: **KEINE**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap