

**Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in St.
Pölten zu vermieten - Miete mit Kaufoption!**



Wohn-/Essbereich I

Objektnummer: 6271/22712

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zapletalgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,73 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.354,57 €
Kaltmiete (netto)	1.091,35 €
Kaltmiete	1.231,42 €
Betriebskosten:	140,07 €
USt.:	123,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörster

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3







Objektbeschreibung

MIETE MIT KAUFPTION - Erstklassige Neubauwohnung in Ruhelage samt Terrasse in St. Pölten!

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 116,73m² Wohnnutzfläche befindet sich im 2. Obergeschoß eines Wohnhauses in zentraler Lage von St. Pölten. Sie ist barrierefrei zugänglich und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt auf die südseitig ausgerichtete Terrasse.

Vom zentralen Vorraum aus sind alle drei Schlafzimmer, Badezimmer, separate Toilette und ein Abstellraum begehbar. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Parkettboden. Im Abstellraum sowie Badezimmer und WC wurden zeitlose Fliesen verlegt.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden Rollladenkästen samt Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von elektrischen Raffstores angebracht.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Luft/Wärmepumpe beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer

- separate Toilette
- Abstellraum
- Terrasse

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil mit ausreichend Stauraum. Zudem stehen den Bewohnern Gemeinschaftsflächen wie Fahrradabstellplatz, Trockenraum sowie Außenbereiche mit Kinderspielplatz zur Verfügung.

Dieser Wohnung ist ein Frestellparkplatz zugeordnet, welcher noch nicht im Mietpreis enthalten sind.

Die Kosten für einen Parkplatz belaufen sich auf monatl. € 20,21 inkl. USt (inkl. BK), welcher verpflichtend anzumieten ist. Bei Bedarf kann auch ein weiterer Parkplatz angemietet werden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

Vorteile Mietkauf:

- Es sind deutlich geringere Eigenmittel erforderlich als bei einer kreditfinanzierten Sofortkauf-Variante.
- Die günstigen Darlehenskonditionen des bonitätsstarken Vermieters werden 1:1 an Sie als Mieter weitergegeben.
- Nach Ablauf von 5 Jahren und nach Ablauf von 10 Jahren haben Sie die Möglichkeit die Wohnung zu folgenden bereits fixierten Kaufpreisen zu erwerben. Ein Kauf ist jedoch nicht verpflichtend – Sie können die Wohnung auch weiterhin zur Miete bewohnen.

KAUFOPTION nach 5 Jahren:

Wohnung: € 458.535,00

Parkplatz: € 10.000,00

KAUFOPTION nach 10 Jahren:

Wohnung: € 413.890,00

Parkplatz: € 10.000,00

- Weitere Vorteile erfahren Sie gerne bei einem persönlichen Beratungsgespräch!

KONDITIONEN monatlich:

- Mietkosten monatl.: € 1.200,49 inkl. USt (Mietnachlass im 1. Jahr* - danach erhöht sich die Miete um brutto € 100,00)
 - Betriebskosten-Akonto monatl.: € 154,08 inkl. USt
- = GESAMTMIETE monatl.: € 1.354,57 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Heiz- & Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

*Die VermieterIn gewährt der MieterIn im ersten Mietjahr einen monatlichen Mietnachlass von € 100,00 (insgesamt € 1.200,00). Wird das Mietverhältnis innerhalb der ersten zwei Jahre beendet, ist der gewährte Mietnachlass anteilig (aliquot) zurückzuzahlen.

FINANZIERUNGSBEITRAG (Kaution):

Variante 1:

bei Mietbeginn: € 35.000,00

Variante 2:

bei Mietbeginn: € 17.500,00

Im 1. Jahr: monatl. € 51,04 Stundung Finanzierungsbeitrag

Im 2. Jahr: € 17.500,00

Vom Finanzierungsbeitrag wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Bei Auszug (1 Jahr Kündigungsverzicht) wird Ihnen der verbleibende Finanzierungsbeitrag zurückerstattet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn bzw. KäuferIn selbst

Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

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 <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <750m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <1.750m
Post <2.250m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap