

## Traumhafter Weitblick über St. Pölten – helle Wohnung mit 2 Loggien



**Objektnummer: 6924/355**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Jörgerstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 1975                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 93,29 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Gesamtmiete                   | 1.195,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 816,54 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.086,37 €                       |
| Betriebskosten:               | 239,14 €                         |
| USt.:                         | 108,63 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

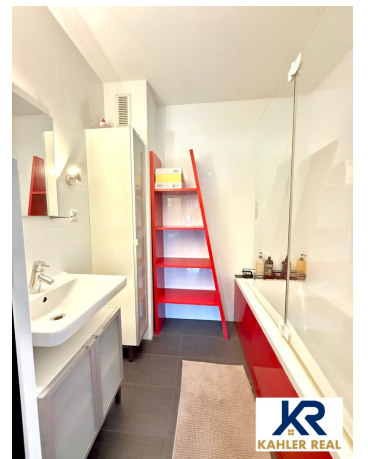
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

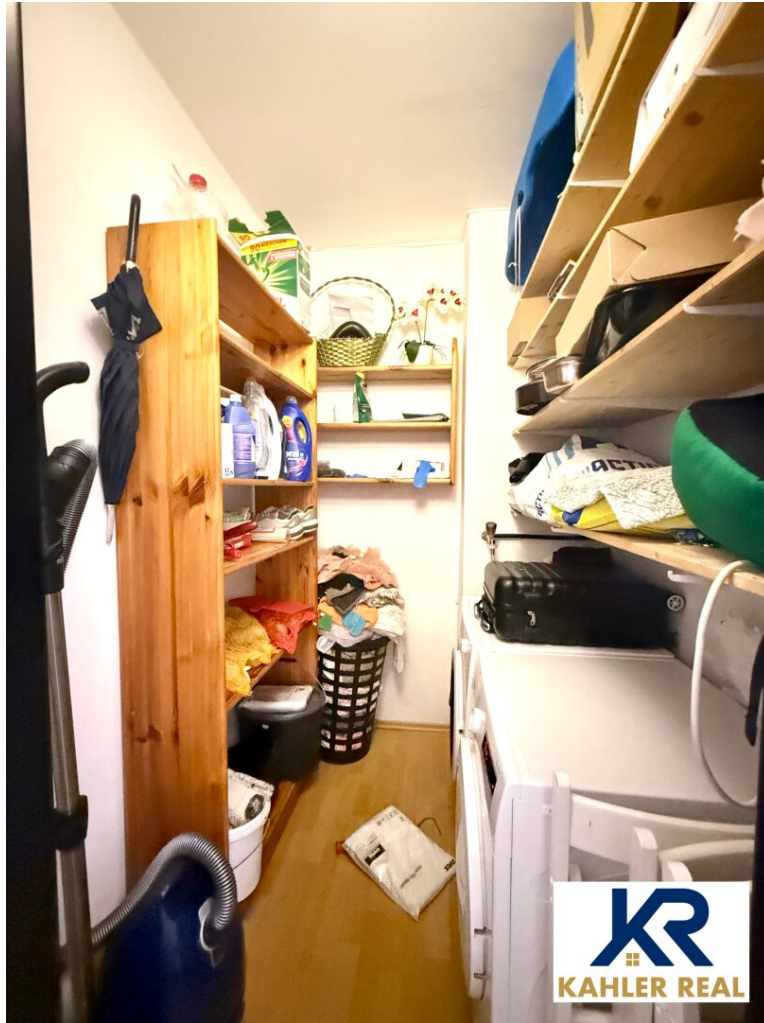
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

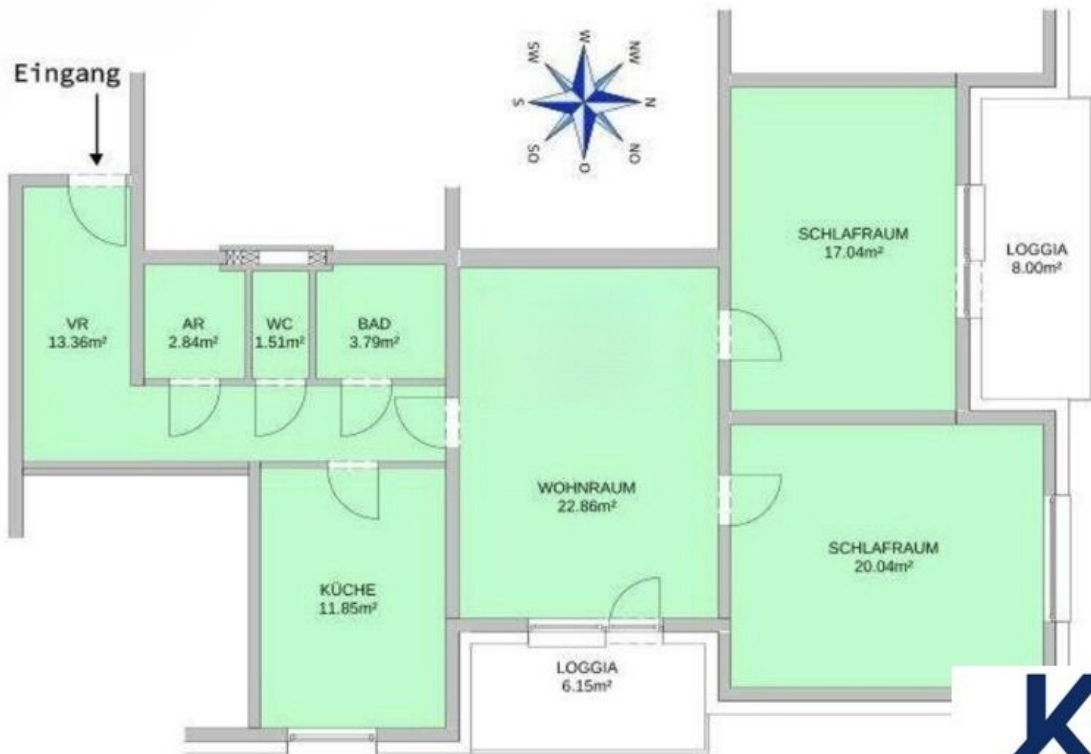












# Objektbeschreibung

**Auskunft:** Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

**Etage:** 8.Stock (Aufzug)

**1.Loggia:** 6,15 m<sup>2</sup>

**2.Loggia:** 8,00 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinder- oder Arbeitszimmer - Küche - Badezimmer - Abstellraum - WC - Vorraum

## **Ausstattung:**

Böden: Parkett und Fliesen - Fernwärme - Kunststofffenster

## **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von St. Pölten! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der 8. Etage bietet auf großzügigen 93,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Mit einer monatlichen Miete von 1.195,00 € genießen Sie hier ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Lebensstil und entspannter Wohnqualität.

Die Wohnung besticht durch zwei großzügige Loggien, die Ihnen sowohl einen herrlichen Stadtblick als auch einen beeindruckenden Fernblick bieten. Ob Nordbalkon oder Westbalkon – hier können Sie Ihre Freizeit an der frischen Luft genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, das helle Badezimmer mit Badewanne sorgt für entspannende Momente. Fertigparkett verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre. Komfort wird großgeschrieben – ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag, während die umweltfreundliche Fernwärme für wohlige Wärme sorgt.

Die Lage überzeugt mit bester Verkehrsanbindung: Der Bus hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und unkompliziert zu allen wichtigen Zielen in St. Pölten. Außerdem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit Arzt, Apotheke und Supermarkt in fußläufiger Entfernung – so ist für Ihre Gesundheit und den täglichen Bedarf bestens gesorgt.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine Kombination aus zentralem Wohnen, Komfort und einem tollen Ausblick schätzen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in St. Pölten wartet auf Sie.

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung

dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap