

**Exklusive Wohnung in Bestlage | 168m² | 6 Zimmer | 2
Loggien | 2 Garagen | Klimaanlage | Aufzug | Klimaanlage**



Objektnummer: 8056/249

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	2.557,78 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	2.139,80 €
Betriebskosten:	439,80 €
Heizkosten:	170,00 €
USt.:	247,98 €
Provisionsangabe:	

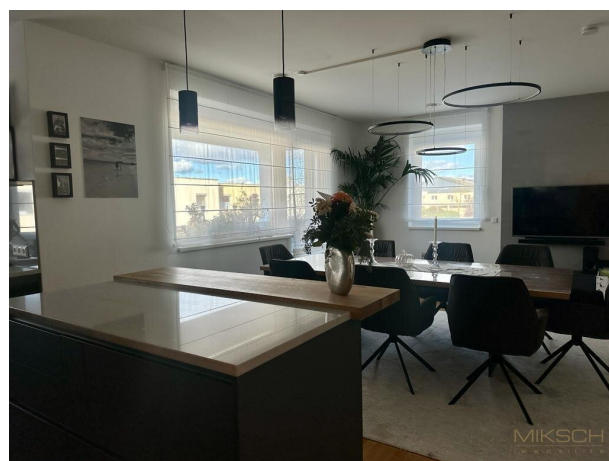
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

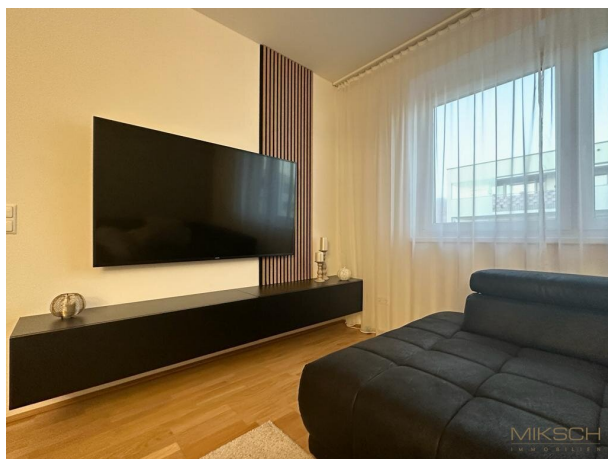
Ihr Ansprechpartner



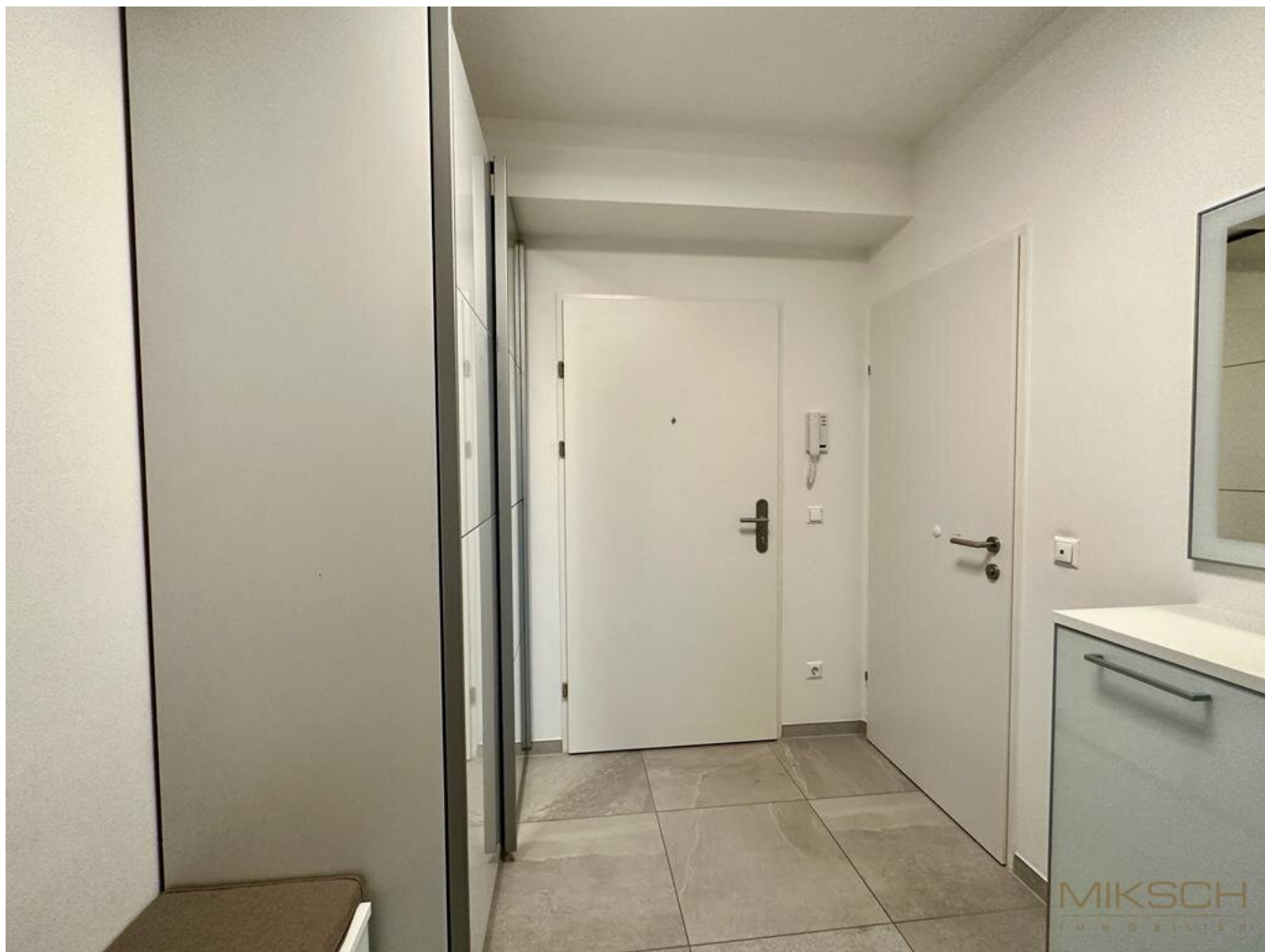
Denise Miksch

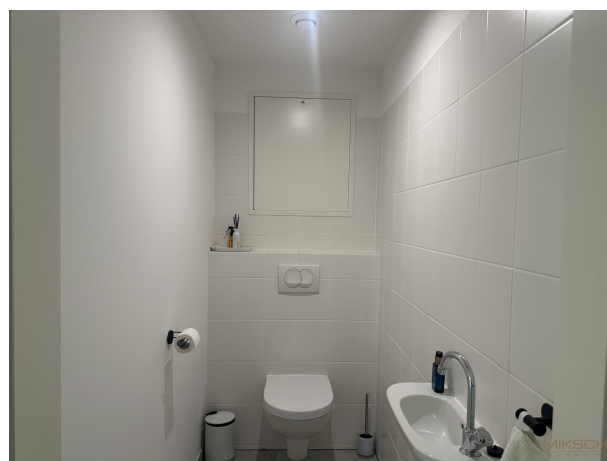
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH





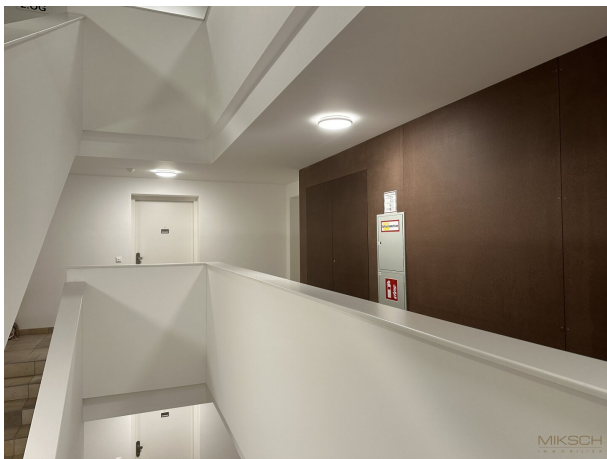














Energieausweis für Wohngebäude

OIB

OIB Bundesrat
August 2014, März 2015

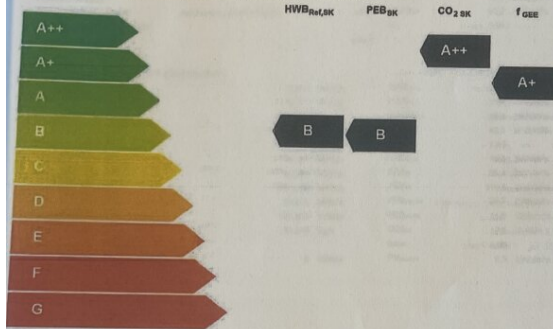
ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG St. Pölten, Am Kupferbrunnberg

Gebäude (-teil) HAUS 1
Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser
Straße Am Kupferbrunnberg
PLZ, Ort 3100 Sankt Pölten
Grundstücksnummer 1170/1

Baujahr In Planung
Letzte Veräußerung
Katastralgemeinde Sankt Pölten
KG-Nummer 18544
Seehöhe 283,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref} Der Referenz-Heizwärmedarf ist jene Wärmemenge, die in ein Zimmer beheizt werden muss, so dass auf einer normal gehaltenen Raumtemperatur, eine ausreichende ständige Zufuhr aus Wärmegenerierung, zu haben.

HWB_{Ref} Der Wärmeverbrauch ist die Abhängigkeit der Gebäudeteile als Heizkörper zu haben.

PEB_{SK} Der Primärenergiebedarf ist die Wärmemenge, die aus dem Heizsystem des Gebäudes zur Verfügung steht, um die Wärme zu erzeugen, die für die Wärmegenerierung und die Wärmeverteilung benötigt wird.

CO₂ SK Der Kohlendioxidbedarf ist die Wärmemenge, die aus dem Heizsystem des Gebäudes zur Verfügung steht, um die Wärme zu erzeugen, die für die Wärmegenerierung und die Wärmeverteilung benötigt wird.

f_{ges} Der Energieeffizienzfaktor ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Er ist das Verhältnis von PEB_{SK} zu CO₂ SK.

f_{ges} Der Energieeffizienzfaktor ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Er ist das Verhältnis von PEB_{SK} zu CO₂ SK.

f_{ges} Der Energieeffizienzfaktor ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Er ist das Verhältnis von PEB_{SK} zu CO₂ SK.

f_{ges} Der Energieeffizienzfaktor ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Er ist das Verhältnis von PEB_{SK} zu CO₂ SK.

Wies gelten unter der Annahme eines normalen Baustandzustandes. Sie gelten das Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Fläche (Grundfläche).

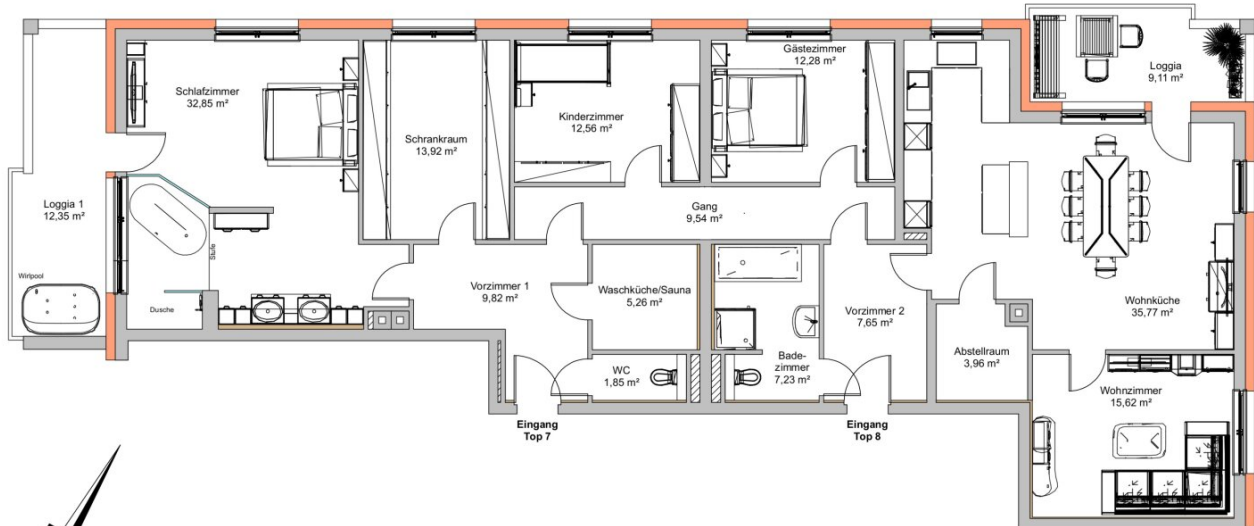
generale Empfehlung des Verbandes der OIB-Bauherren und -Wirtschaftsleute der Österreichischen Institute für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EED) 2002/91/EG. Der Energieeffizienzfaktor ist ein Maß für die Energieeffizienz des Gebäudes. Er ist das Verhältnis von PEB_{SK} zu CO₂ SK.

**Verwertungsplan
Wohnung**

**Gerdinitschstraße 38
3100 St. Pölten**

**Haus 3 - 1. Obergeschoss
Top 7 + 8**

**Objektnummer:
siehe Exposé**



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

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberdanubien

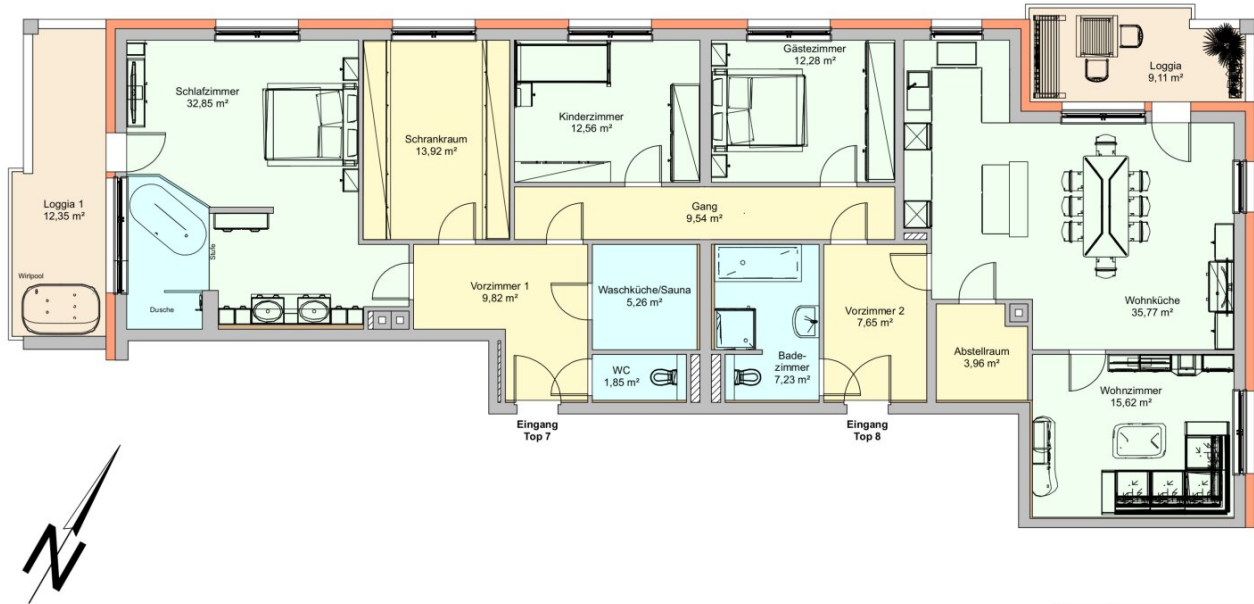
Maßstab: 1:100 ¹ **Datum: 16.02.2023** ¹

**Verwertungsplan
Wohnung**

**Gerdinitschstraße 38
3100 St. Pölten**

**Haus 3 - 1. Obergeschoss
Top 7 + 8**

**Objektnummer:
siehe Exposé**



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

Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/1/1 Top 4
3105 St. Pölten - Oberpullendorf

Maßstab: 1:100 ^{1/4} **Datum:** 16.02.2023 ^{1/4}

Objektbeschreibung

Key Facts:

- 6 Zimmer
- hochwertige Tischlerküche mit Steinplatte
- 2 große Loggien
- 2 moderne Badezimmer
- 2 fest verbaute Klimageräte in den Schlafzimmern
- Vorbereitung für Sauna
- Vorbereitung & Genehmigung für Whirlpool
- elektrische Rollläden
- Wohnraumlüftung
- Aufzug
- Sackgassenlage (Ruhelage)
- 2 Tiefgaragen Stellplätze
- 2 großzügige Kellerabteile (à ca. 10m²)

Die Wohnung verfügt über eine Fläche von ca. 168,46 m² bestehend aus Top 8 (87,51m²) und Top 7 (80,95m²) welche aufwendig umgebaut und miteinander verbunden wurden. Mit 2 Loggien (Loggia West 9,11m² Abendsonne, Loggia Süd 12,35m²) , 2 Garagenstellplätzen mit E-Lademöglichkeit, 2 WCs und 2 Bädern (jeweils Dusche und Badewanne) wird Ihnen alles geboten, was exklusives Wohnen ausmacht.

Die Küche mit Essbereich & Wohnzimmer bietet Ihnen mit ca. 53m² die perfekte Größe. Der geräumige Master-Bedroom mit ca. 35m², freistehender Badewanne & bodentiefem Schwarzglas als Raumtrenner verleiht hier ein exklusives sowie modernes Ambiente.

Mit 6 Zimmern bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz um auch privat & beruflich (Büro) optimal zu verbinden. Eine hochwertige Küche von einem namhaften Küchenstudio mit Marmor Steinplatte (Deutsche Markenküche) inkl. hochwertigen Einbaugeräten & Weinkühlschrank (Miele) steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

In der gesamten Wohnung befinden sich entweder Vollholzböden oder große Steinfliesen aus Italien. Ebenso wurden die 3-fach Iso verglasten Fenster mit Insektenschutzgittern nach Maß ausgestattet.

Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung haben sie in allen Räumen stets ein angenehmes Raumklima sowie eine ausgezeichnete Luftqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap