

## Top Mietwohnung in zentraler Lage! Sanierung 2023!



Wohnbereich (2)

**Objektnummer: 202/06240**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	899,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	548,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,34 €
<b>USt.:</b>	81,73 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

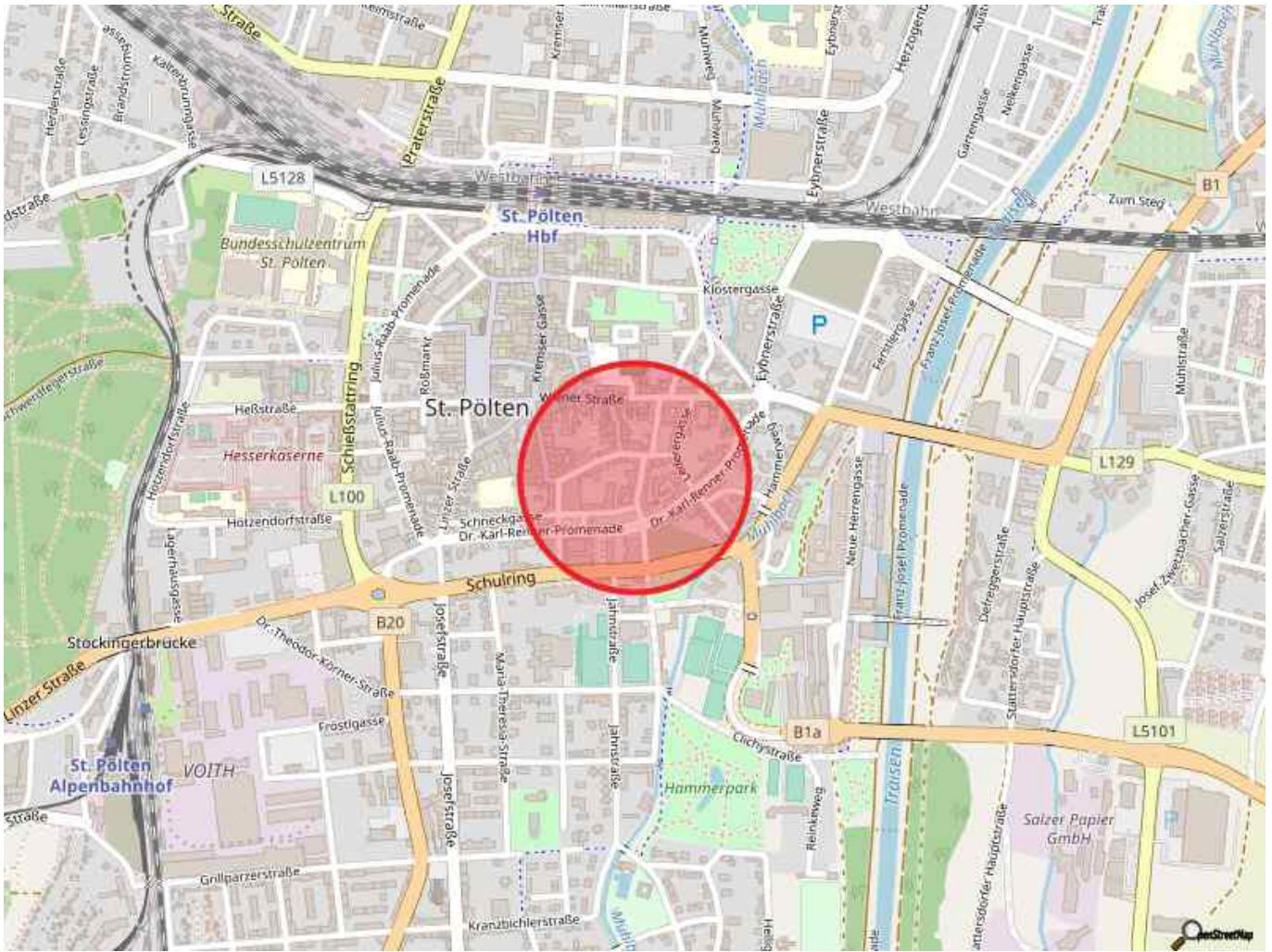
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Top Mietwohnung in zentraler Lage! Sanierung 2023!

**KURZBESCHREIBUNG:** ruhige Innenstadtlage, ausgezeichnete Infrastruktur, sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, praktische Raumaufteilung, Sanierung 2023, Tiefgaragenplatz kann optional angemietet werden

### DETAILBESCHREIBUNG:

#### Lage:

Die Wohnung ist im Zentrum von St. Pölten, nur wenige Gehminuten vom Herrenplatz entfernt situiert. In der Fußgängerzone finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, und Freizeitangebote in fußläufiger Entfernung. Für Pendler ist auch die Nähe zum Hauptbahnhof sehr von Vorteil.

#### öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Steinergasse" der Linien 7 und 8 befindet sich wenige Meter zu Fuß entfernt. Die Linie 7 beginnt bei der ÖBB-Haltestelle in Pottenbrunn und fährt über die ÖBB Haltestelle Traisenpark, den Hauptbahnhof, das Sommerbad und das Einkaufszentrum Süd bis zum VAZ. Die Linie 8 startet im Gewerbepark Oberradlberg und reicht über das Landeskrankenhaus, den Hauptbahnhof, das Gymnasium und das Einkaufszentrum Süd weiter bis nach Harland.

#### Raumprogramm:

Vorzimmer, Küche, offenes Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Prekaristisch steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

#### Beschreibung:

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Stock (mit Lift) eines gemischt genutzten Gebäudes. Das Erdgeschoss sowie der erste und zweite Stock werden rein als Büroräume genutzt. Im dritten Obergeschoß befinden sich Mietwohnungen.

Das Vorzimmer ist bei dieser Wohnung nicht zentral angeordnet, sondern stellt lediglich die Verbindung zwischen Küche und dem Rest der Wohnung dar. Die mit einer Tischlerküche möblierte Küche bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Gebrauch benötigen sowie eine große Arbeitsfläche.

Ganz im Gegenzug zur Küche bietet das Wohnzimmer mit offenem Esszimmer überdurchschnittlich viel Licht. Dank der vielen, nach Osten und Süden ausgerichteten Fenster und dem erstklassigen Parkettboden sind diese beiden Räume überaus hell und freundlich. Vom Esszimmer aus gelangt man über einen kleinen Gang in das Schlafzimmer. Dieses ist ca. 15 m<sup>2</sup> groß und aufgrund der hofseitigen Lage sehr ruhig.

Das Badezimmer und das WC sind über den Gang zu erreichen. Beide sind verfliest und zeitgemäß ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Im WC ist in der Rückwand ein Einbauschränk montiert, in welchem auch der Elektroboiler versteckt ist. Beide Räume verfügen über eine Lüftungsventilation.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein Kellerabteil. Dieses ist direkt über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug zu erreichen und wird prekaristisch zur Verfügung gestellt.

**Beheizung/Warmwasser:**

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme, für die Warmwasseraufbereitung ist im WC ein Elektroboiler untergebracht.

**Vertragskonditionen:**

Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

**Kosten:**

Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Zudem wird ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 78,58 zzgl. 20 % USt. vorgeschrieben. Die monatliche Miete beträgt daher inklusive Heizung EUR 993,35. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Warmwasseraufbereitung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

**Nebenkosten:**

Kaution: EUR 3.000,--

**Parkmöglichkeiten:**

Da sich die Wohnung in der gebührenpflichtigen Kurzparkzone befindet besteht für Mieter mit gemeldetem Hauptwohnsicht die Möglichkeit beim Magistrat St. Pölten eine Anrainerparkkarte zu erwerben. Diese kostet ca. EUR 170,00 pro Jahr und erlaubt das Parken in der gesamten Kurzparkzone von St. Pölten.

Zudem besteht die Möglichkeit in der hauseigenen Tiefgarage einen Abstellplatz anzumieten. In der Tiefgarage stehen sowohl Stapelparkplätze als auch Einzelstellplätze zur Verfügung. Die Kosten hierfür erhalten Sie auf Anfrage.

**Verfügbarkeit:**

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung.

**Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

**Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 01.09.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 44 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 1,12 (Klasse C)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen)

**Objektnummer: 6240**

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 bitten 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. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. 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.