

2-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon!



Balkon

Objektnummer: 202/06423

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	597,50 €
Kaltmiete (netto)	376,00 €
Betriebskosten:	167,18 €
USt.:	54,32 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

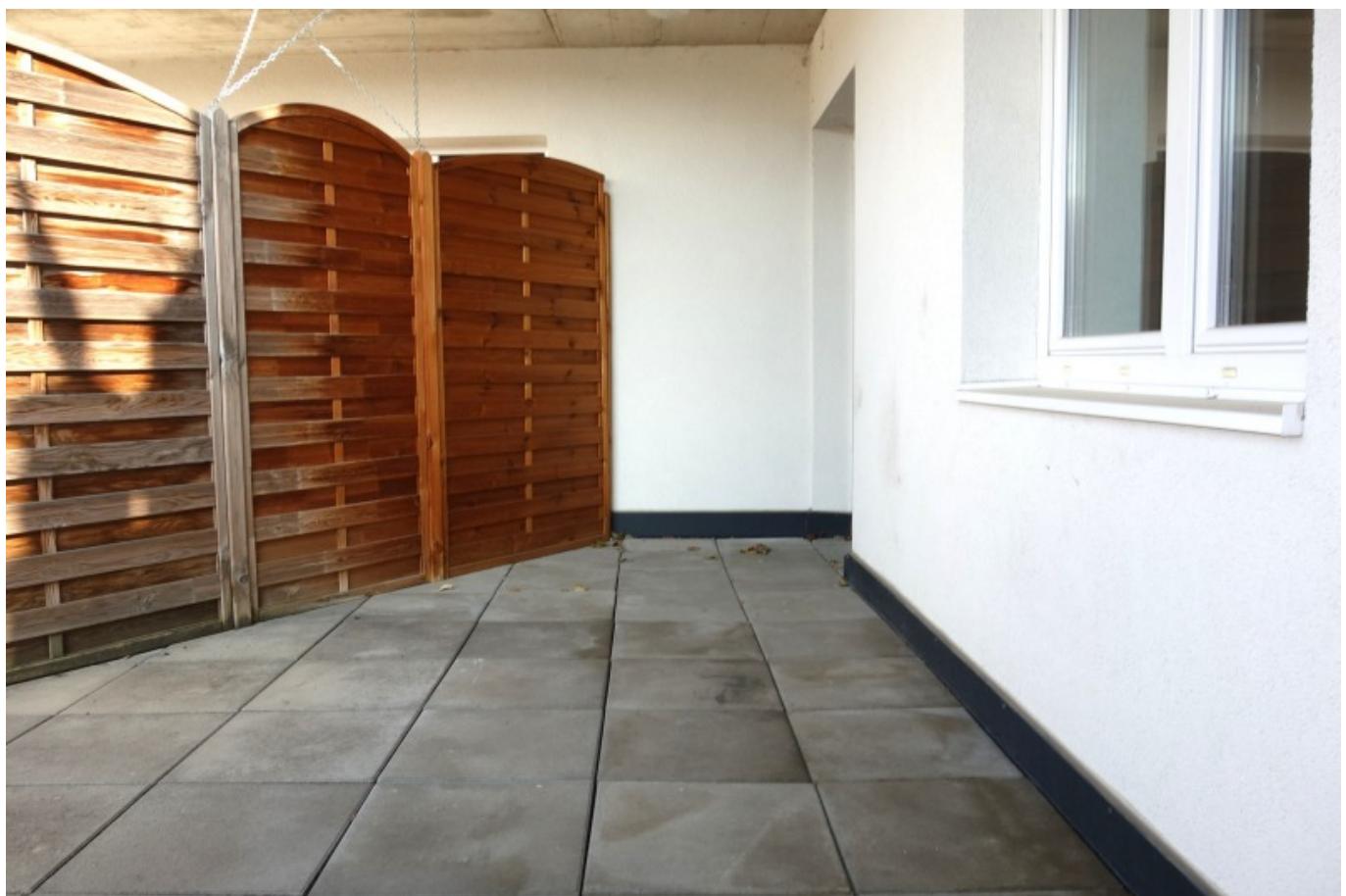
T +43/2742/352438 54
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

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



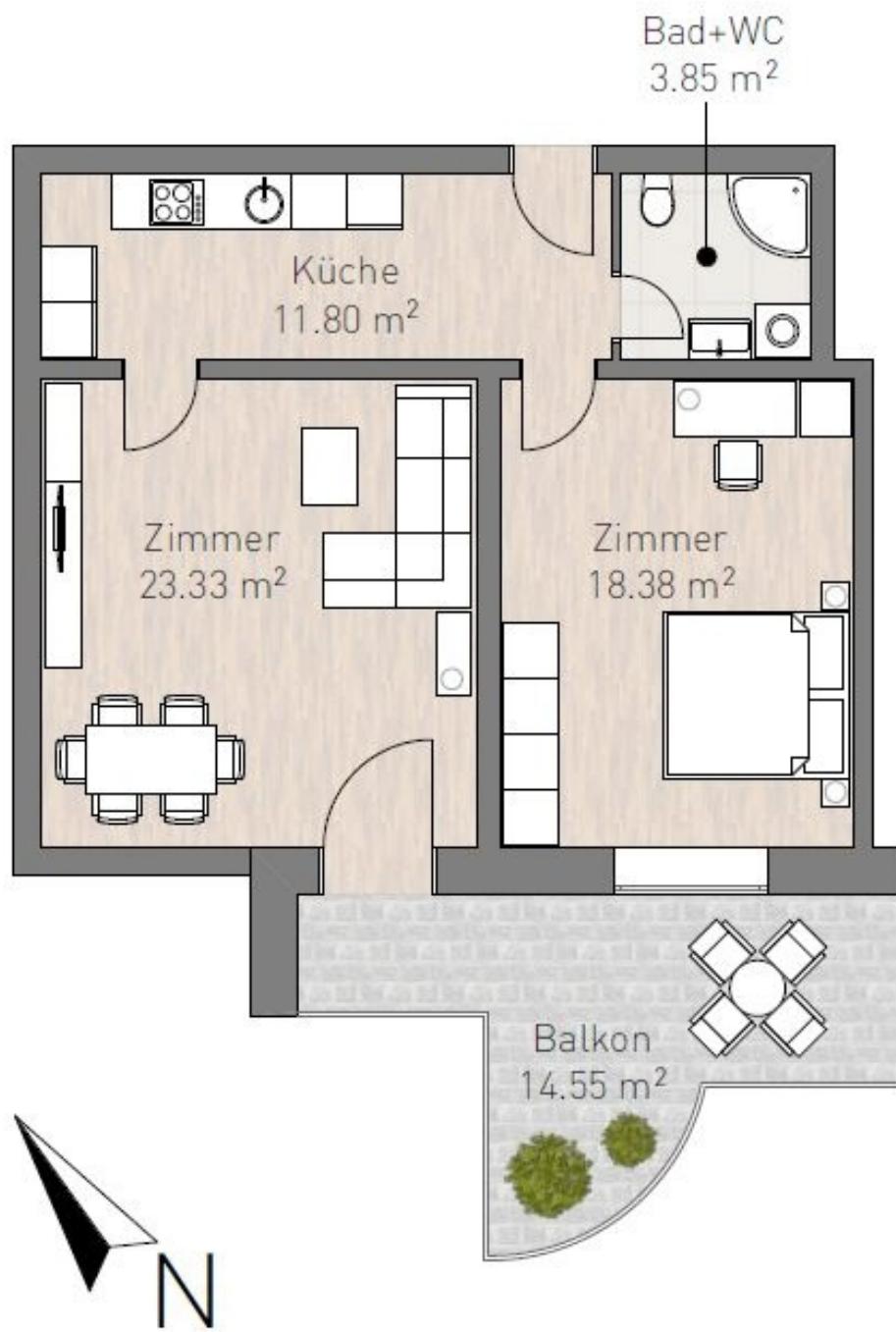
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

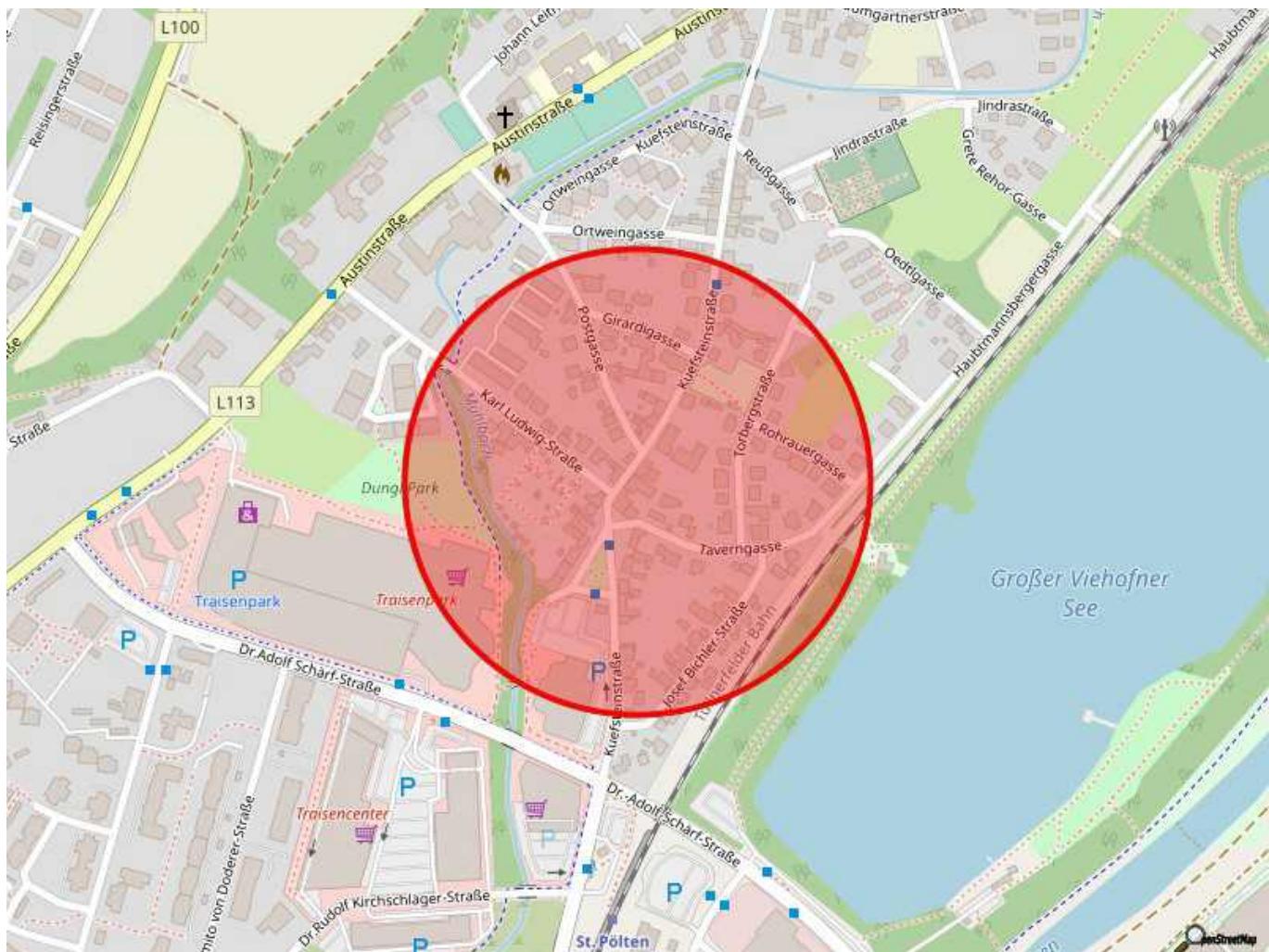








Top 6, 57.36 m² + 14.55 m²
Kuefsteinstrasse, 3100 St. Pölten



Objektbeschreibung

2-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon!

KURZBESCHREIBUNG: **sehr schöne Wohnlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur, Badeseen in fußläufigem Umkreis, Neubauwohnung in modernem Design, praktische Raumaufteilung, großzügige Freifläche, hausinterner Tiefgaragenstellplatz (optional anmietbar);

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

Die Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten **nördlich des Einkaufszentrums Traisenpark** im St. Pölter Stadtteil Viehofen. Die Lage kann zweifellos als **ausgezeichnet** betitelt werden, denn diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Seien es nun Dinge des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Sportartikel, Bekleidung oder einfach nur der Besuch eines Kaffeehauses, all das finden Sie im Traisenpark und dem nahegelegenen Traisencenter. Für ein breites Freizeitangebot sorgen die beiden Traisendämme und die beiden Badeseen. Egal ob Fahrrad fahren, joggen, Inline skaten, schwimmen, Boot fahren oder einfach nur in der Sonne liegen, es ist garantiert für jeden etwas dabei.

Raumprogramm:

Vorraum mit Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer und Duschbad mit WC. Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil.

Beschreibung:

Das im Jahr 2012 nach aktuellen Standards errichtete Wohnhaus erstreckt sich über 3 Etagen und beinhaltet insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnung selbst ist dementsprechend in einem sehr guten optischen und energetischen Zustand. Aufgrund der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für ein bis zwei Personen bestens geeignet. Für eine konstante gleichmäßige Wärme in der ganzen Wohnung wurde eine Fußbodenheizung verlegt, welche sich über eine Thermostatsteuerung einfach und bequem steuern lässt.

Beheizung:

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt mittels Gas-Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels E-Boiler.

Parkmöglichkeit:

Ein KFZ-Abstellplatz wird um EUR 36,00 zzgl. UST zur Verfügung gestellt. Weitere Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Vertragskonditionen:



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

Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 597,50 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Zudem wird ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 47,50 zzgl. 20 % USt vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Kaution diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigungen:

Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 39,7 und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 1,45.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **6423**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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. 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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN