

Sanierte Mietwohnung in ruhiger Siedlungslage!



Küche neu

Objektnummer: 202/07255

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	74,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Gesamtmiete	749,27 €
Kaltmiete (netto)	494,00 €
Betriebskosten:	187,15 €
USt.:	68,12 €

Ihr Ansprechpartner



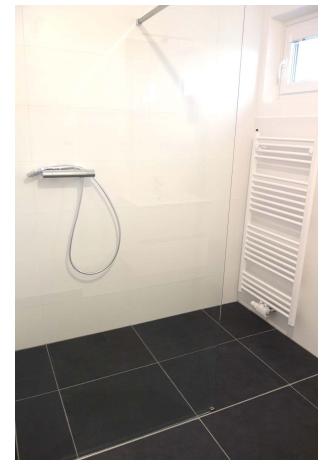
Gregor LAMP

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.

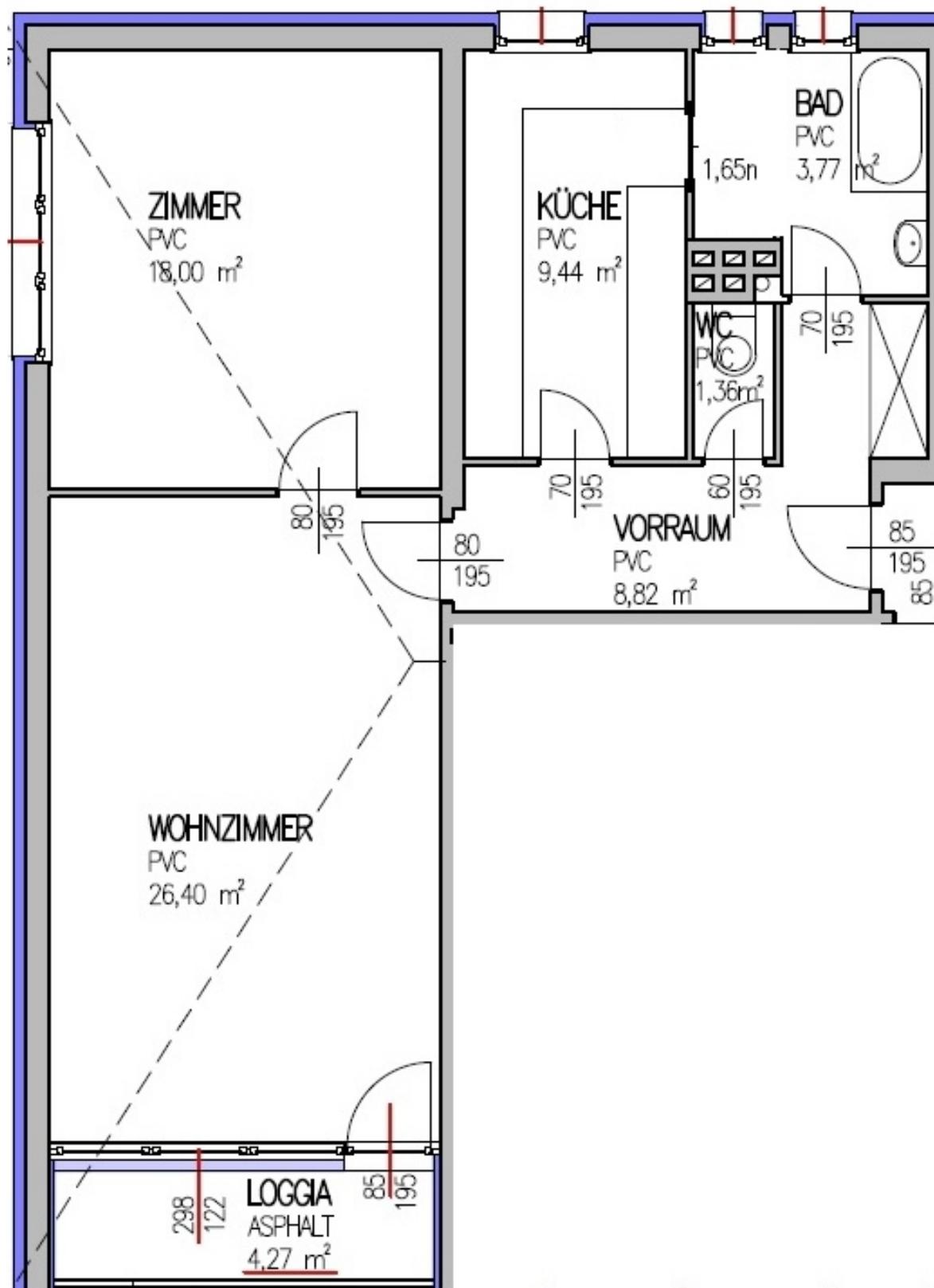


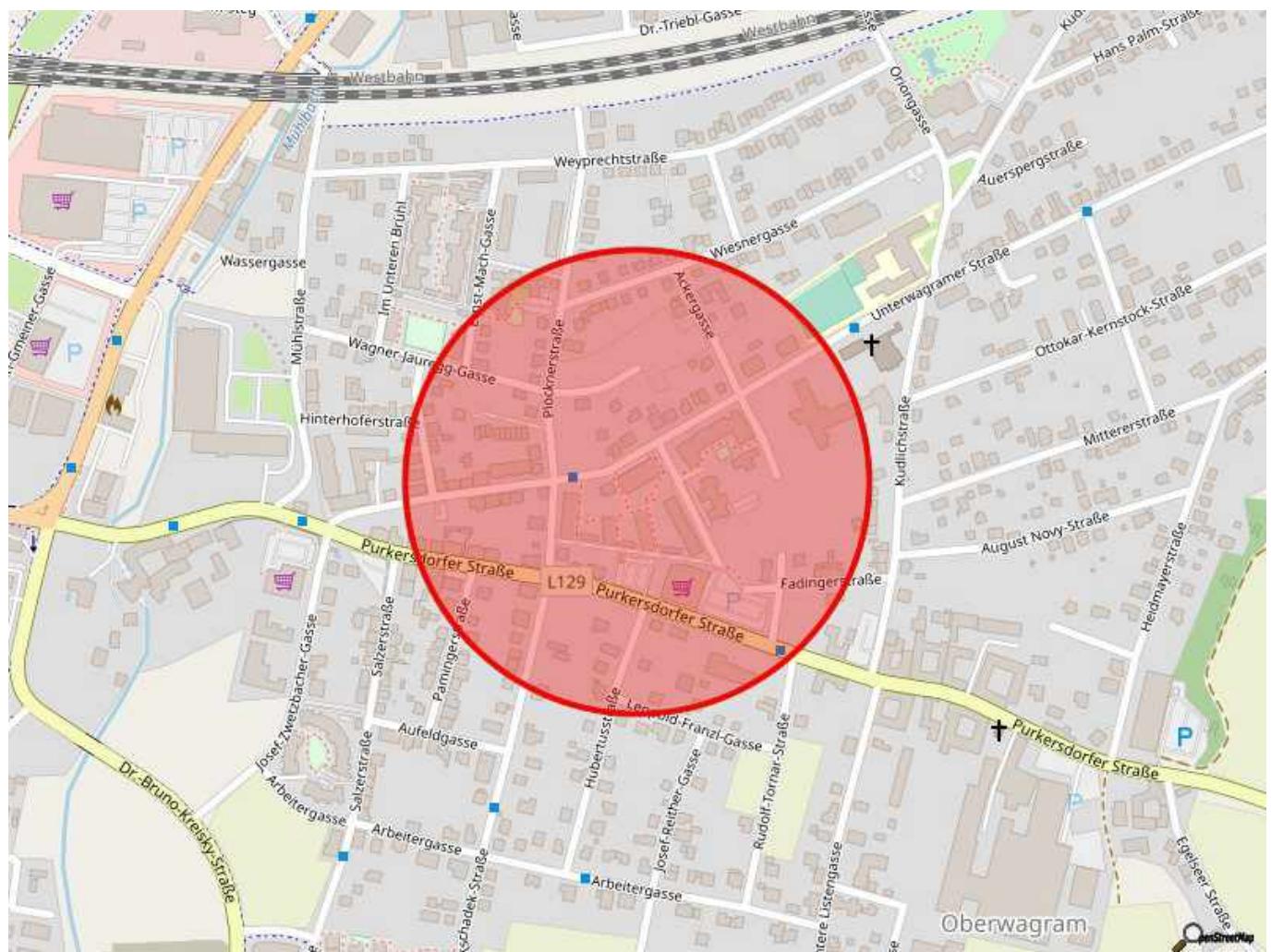












Objektbeschreibung

Sanierte Mietwohnung in ruhiger Siedlungslage!

KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis,
Sanierung 2022;

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

Die Wohnung ist nur 2 Kilometer vom Einkaufszentrum Traisenpark entfernt und liegt im **St. Pöltnner Stadtteil Wagram**. Die Lage kann zweifellos als ausgezeichnet betitelt werden. Denn diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto 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.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 1 Gehminute von der Wohnung entfernt befindet sich eine Busstation.

Beschreibung/Raumprogramm:

Die im **3. Obergeschoß** befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 74,30 m²** und gliedert sich in: Vorzimmer, Küche (**neu 2022**), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil. Angesichts der kompakten Raumauflistung ist die Wohnung für zwei Personen bestens geeignet.

Parkmöglichkeit:

Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung.

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 749,27 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom



werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Kaution: EUR 2.600,-

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

Verfügbarkeit:

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

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Energiekennzahl:

Energieausweis vom 12.03.2018

HWB (Heizwärmebedarf) 29,6 kWh/m²/a (=Klasse B)

FGEE (Gesamt-Energieeffizienzfaktor 1,93 (=Klasse D)

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

Objektnummer: **7255**

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.



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