

**\* DREI ZIMMER \* ROLLSTUHLGERECHT \* 1 MONAT  
MIETFREI \* TOP-LAGE \* GARTEN \* NIEDRIGE  
ENERGIEKOSTEN \* 2 BÄDER**



**Objektnummer: 917202**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	26,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	999,13 €
Kaltmiete (netto)	719,56 €
Kaltmiete	908,30 €
Betriebskosten:	188,74 €
USt.:	90,83 €
Infos zu Preis:	

Garagenstellplatz verfügbar: 75€ inkl. BK und USt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ta  
DE  
An  
10  
T-  
H-  
F-  
Ge  
Ve





# Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City: Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Durchdachte Details für Ihr Wohlbefinden – Freuen Sie sich auf nachhaltige Extras. Bei der Realisierung des Neubaus wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

## Information zum Objekt

Es gibt insgesamt 4 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss mit 48 Mieteinheiten.

Die Wohnungsgrößen reichen von 1 bis 4 Zimmer mit 33 m<sup>2</sup> bis 122 m<sup>2</sup>.

Jede Wohnung verfügt über schöne Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.

Im Haus befinden sich 2 Lifte, über die Sie barrierefrei die Wohnungen in jeder Ebene erreichen.

Die Tiefgarage verfügt über 71 Stellplätze. Je nach aktueller Verfügbarkeit kann ein PKW-Stellplatz zusätzlich um 75 €.

## Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30cmx60cm weiße Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Gegensprechanlage
  
- Kellerabteile
- Waschküche / 2 Waschmaschinen / 2 Wäschetrockner, Miele-Geräte
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

In erholsamer Lage mit guter Infrastruktur lädt diese ca. 57 qm große und helle **Wohnung** mit Balkon zum Wohlfühlen ein.

*Raumaufteilung:*

Vom Vorraum gelangt man in den freundlichen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon.

*Ausstattung:*

Auf eine **hochwertige Ausstattung** wurde großer Wert gelegt. Alle Räume sind mit Eichenparkett-/Steinzeugböden und Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Tara Menner** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **menner@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend

für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <250m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap