

# MIETKAUF IM GRÜNEN MAX! TOP LAGE!



**Objektnummer: 2169**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße 49-51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	783,05 €
Kaltmiete (netto)	492,10 €
Kaltmiete	712,11 €
Betriebskosten:	217,31 €
USt.:	70,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH



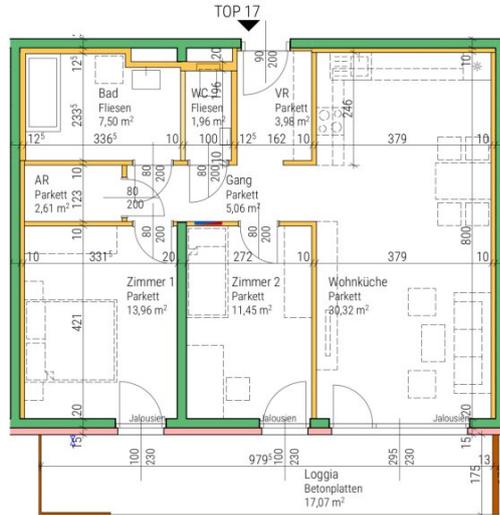
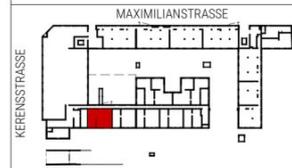




**wohnanlage**  
 MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
 KERENSSTRASSE 20  
 3100 ST. PÖLTEN

**bwsg**  
 besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 - 0  
 office@bwsg.at



ERDGESCHOSS	STAND: 211202
TOP 17	
WNFL	76,84 m <sup>2</sup>
Loggia	17,07 m <sup>2</sup>
	93,91 m <sup>2</sup>
ER	5,19 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m M 1:100

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, n und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

**goebl architecture**



## Objektbeschreibung

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens befinden sich in der Maximilianstraße 49-51 perfekt geschnittene Eigentumswohnungen mit Wohlfühlfaktor. Das innovative Neubauprojekt der BWSG ist voll gepackt mit grüner Technik und jetzt neu auch in der **Mietkauf-Variante** erhältlich.

Dem „**Grünen Max**“ liegt ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept mit zukunftsorientiertem Kreislauf-Denken zu Grunde.

Am Dach wurde eine gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage errichtet, damit alle Bewohner von der Sonnenenergie profitieren können. Die Sonne genießen kann man jedoch nicht nur über die Steckdose, sondern auch auf den großzügigen Freiflächen der einzelnen Wohnungen. Wer Gemeinschaft sucht, oder ein schattiges Plätzchen im Grünen, findet dies unter der lauschigen Pergola im Innenhof des Gebäudes. Damit auch die Jüngsten die Zeit im Freien genießen können, bietet ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft.

Für angenehme Wärme und Kühle in den Innenräumen sorgt die umweltschonende Gebäudetemperierung. Ein E-Mobility Konzept ermöglicht das Laden von Elektro-Autos an zwei Stationen.

Der „**Grüne Max**“ bietet seinen neuen Bewohnern nicht nur ein neues schönes Zuhause zum Wohlfühlen, sondern auch maximalen Wohnkomfort durch moderne und ressourcenschonende Gebäudetechnik mit vielen Extras.

**Es gibt noch freie Garagenplätze - diese können um monatlich € 98,- angemietet werden.**

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 <375m

Apotheke <300m

Klinik <100m

Krankenhaus <350m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <100m

Universität <300m  
Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Polizei <450m  
Post <450m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <2.775m  
Flughafen <6.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap