

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Villenviertel - ca. 130m²!**



Zimmer (3)

**Objektnummer: 202/07979**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	130,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 150,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,51
Gesamtmiete	1.299,06 €
Kaltmiete (netto)	1.026,29 €
Kaltmiete	1.299,06 €

## Ihr Ansprechpartner



**René HOMMEN**

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889

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.



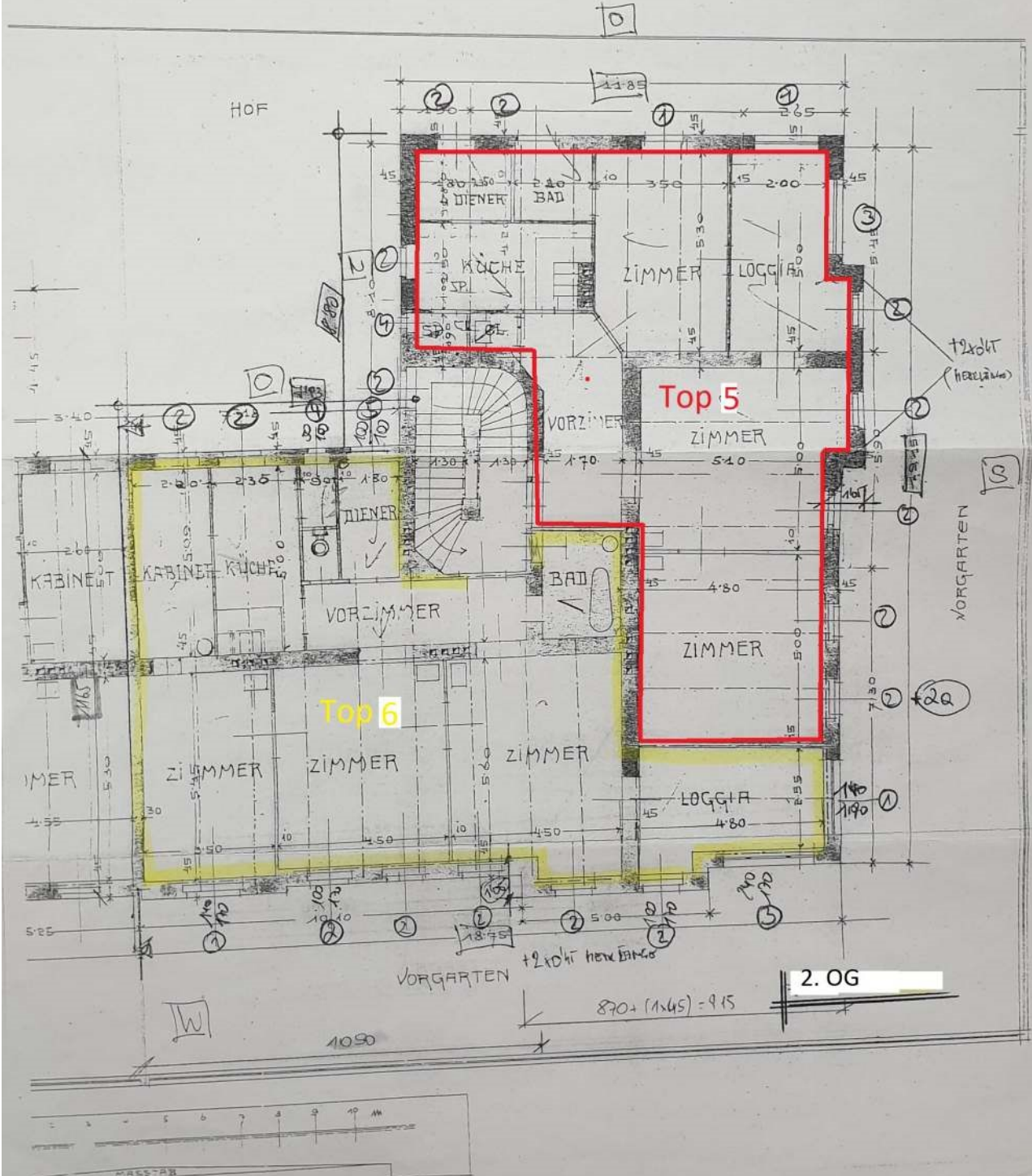


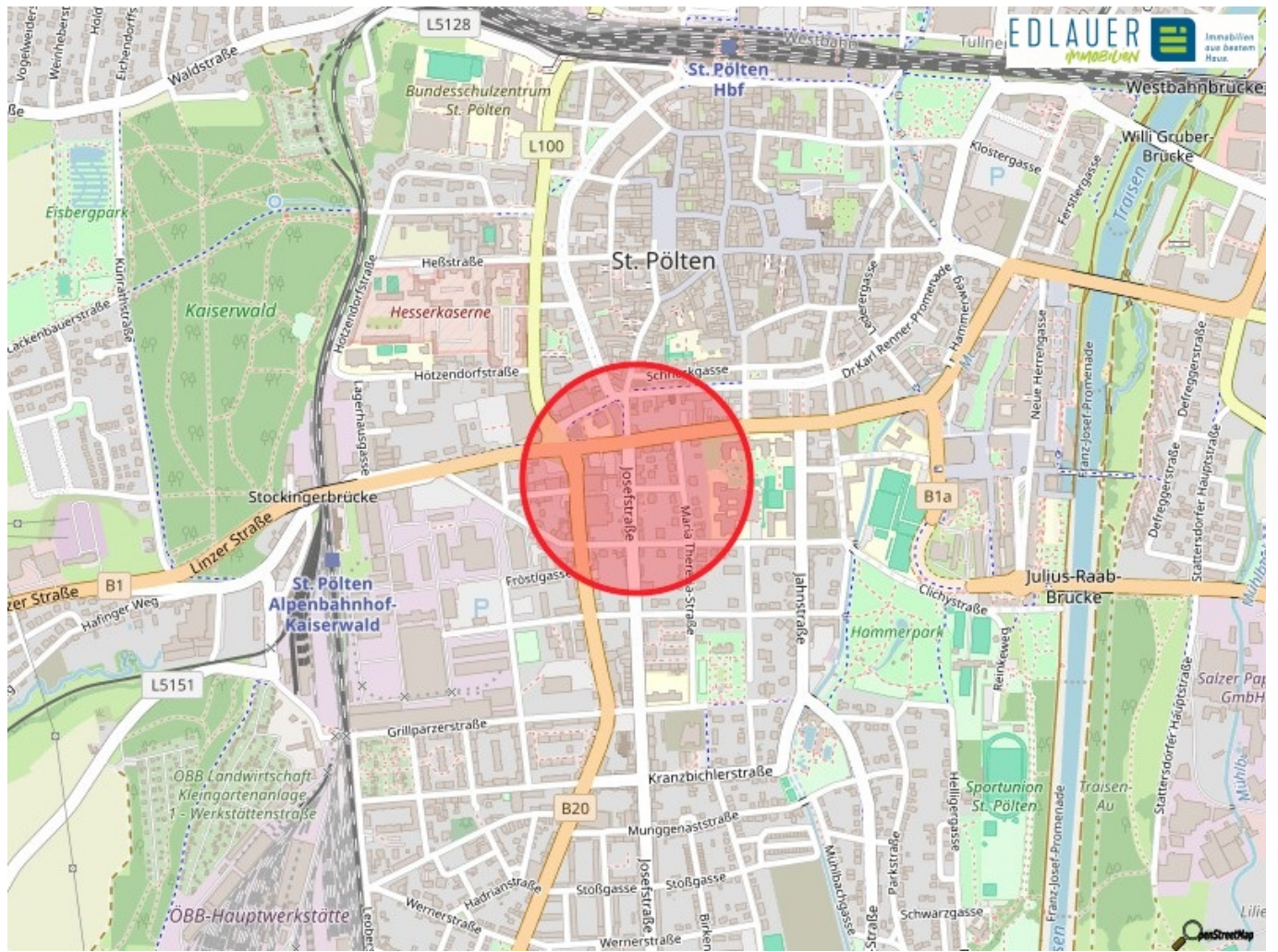














## Objektbeschreibung

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Villenviertel - ca. 130,24m²! Lage:** Exklusiver Stilaltbau mit 6 Mieteinheiten in bester Lage im St. Pöltner Villenviertel. **Öffentliche**

**Verkehrsmittel/Infrastruktur:** Nicht weit entfernt befindet sich der Hauptbahnhof, von wo aus Sie das reichhaltige Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel nutzen können. Innerhalb weniger Minuten ist der Bahnhof fußläufig bequem zu erreichen. Direkt "ums Eck" befindet sich eine Bushaltestelle. Berufspendlern, die mit Bahn oder Bus fahren, steht also nichts im Weg. Aufgrund der zentralen Lage haben Sie unmittelbaren Zugriff auf die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Lage bietet viele attraktive und kulturelle Angebote. In kurzer Zeit sind Sie aber auch in einem der reizvollen umliegenden Naherholungsgebiete, zwei Badeseen eingeschlossen. Personen, die als Pendler auf das Auto angewiesen sind, erreichen die jeweiligen Autobahnauffahrten innerhalb weniger Minuten.

**Raumprogramm/Beschreibung:** Die Wohnung im Ausmaß von ca. 130,24 m² befindet sich im 2. Obergeschoß (ohne Lift) und bietet folgende Raumaufteilung: Vorzimmer, 3 Zimmer, 2 Kabinette, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia. **Ausstattung:** Die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist zeitgemäß ausgestattet:

**Parkmöglichkeiten:** Es stehen Parkplätze auf öffentlichem Gut in der gebührenfreien Parkzone zur Verfügung direkt vor der Liegenschaft sowie auch im nahen Umkreis zur Verfügung. **Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet ausgestellt. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres, jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

**Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben dem Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie auch die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Strom werden direkt mit dem jeweiligen Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** Kaution: EUR 3.900,--

**Beheizung / Warmwasseraufbereitung:** Die Beheizung der Wohnung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung. **Energieausweis:**

Ausstellungsdatum 05.03.2025 Heizwärmebedarf (HWB) 150,4 kWh/m²a (Klasse E)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 3,51 (Klasse F) **Verfügbarkeit:** Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung. **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger

Terminvereinbarung gerne möglich. **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

**Objektnummer: 7979** Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte 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. 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.