# Geräumige Mietwohnung in der Innenstadt- derzeit befristet vermietet!

Küche

## Objektnummer: 202/08033

## Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3100 St. Pölten |
| **Wohnfläche:** | 78,15 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 119,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,23 |
| **Kaufpreis:** | 105.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 %

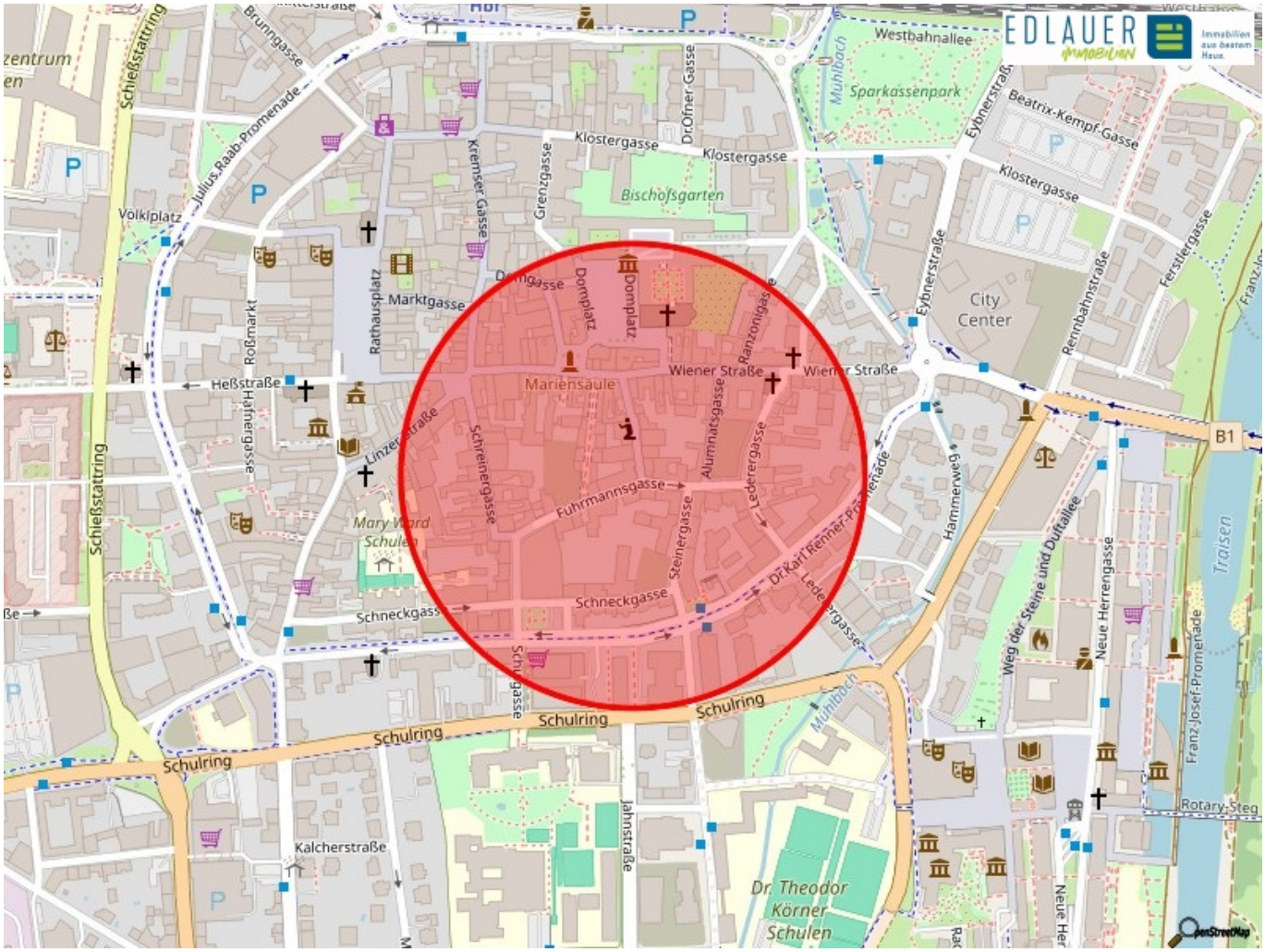
## Ihr Ansprechpartner

**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.


EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien aus bestem Haus.
Westbahnallee
Sparkassenpark
Beatrix-Kempf-Gasse
Klostergasse
Dr.Ofner-Gasse
Bischofsgarten
Grenzgasse
Kremser Gasse
Julius Raab-Promenade
Volksplatz
Brunngasse
Schießstattring
Marktgasse
Rathausplatz
Roßmarkt
Domgasse
Domplatz
Ranzonigasse
Wiener Straße
Mariensäule
Heßstraße
Hafnergasse
Linzerstraße
Schreinergasse
Alumnatsgasse
Lederergasse
Fuhrmannsgasse
Steinergasse
Dr.Karl Renner-Promenade
Schneckgasse
Mary Ward Schulen
Eybnerstraße
City Center
Rennbahnstraße
Ferstlergasse
Hammerweg
Weg der Steine und Duftallee
Neue Herrengasse
Franz-Josef-Promenade
Traisen
Rotary-Steg
B1
Schulring
Mühlbach
Jahnstraße
Kalcherstraße
Dr. Theodor Körner Schulen
OpenStreetMap

# Objektbeschreibung

**Geräumige Mietwohnung in der Innenstadt- derzeit befristet vermietet!**
KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, drei Zimmer, **derzeit befristet vermietet!** DETAILBESCHREIBUNG: Lage: Das Wohnhaus befindet sich **im Zentrum von St. Pölten**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete **Verkehrsanbindung**. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wider. Keine 6 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Meter entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel: Etwa 6 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof. Beschreibung/Raumprogramm: Die im 3. Obergeschoß befindliche Eigentumswohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche von **ca. 78,15 m²** und gliedert sich in: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Duschbad und WC. Angesichts der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für zwei bis vier Personen bestens geeignet. **Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet - Mietbeginn: 01. Juli 2022, Befristet: 4 Jahre, Hauptmiete: EUR 500,81** Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch den Mietvertrag zur Durchsicht. Das Gesamte Objekt wird derzeit umfangreich saniert, die anteiligen Sanierungskosten für diese Wohnung betragen ca. 50.000€ (siehe Anhang 05 und 06) Parkmöglichkeit: Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Beheizung: Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme. Monatliche Kosten der Wohnung: Die **monatlichen Kosten von EUR 450,67 beinhalten neben den Betriebskosten, die Verwaltungskosten, die Rücklage, das Sanierungsdarlehen, die Heizkosten und die gesetzliche Umsatzsteuer.** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Instandhaltungsrücklage: Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft weist per Februar 2024 laut Angaben der Hausverwaltung **ein Guthaben von ca. EUR 23.500,00** auf. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Liegenschaft gerade in Sanierungen befindet (siehe Anhang 05 und 06). Kaufpreis: Der unverbindliche, **Kaufpreis beträgt EUR 105.000,-** Nebenkosten: Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw. Verfügbarkeit: Die steht **ab sofort** zur Verfügung. (ist jedoch derzeit vermietet) Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 119,70 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,23. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **8033** 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.