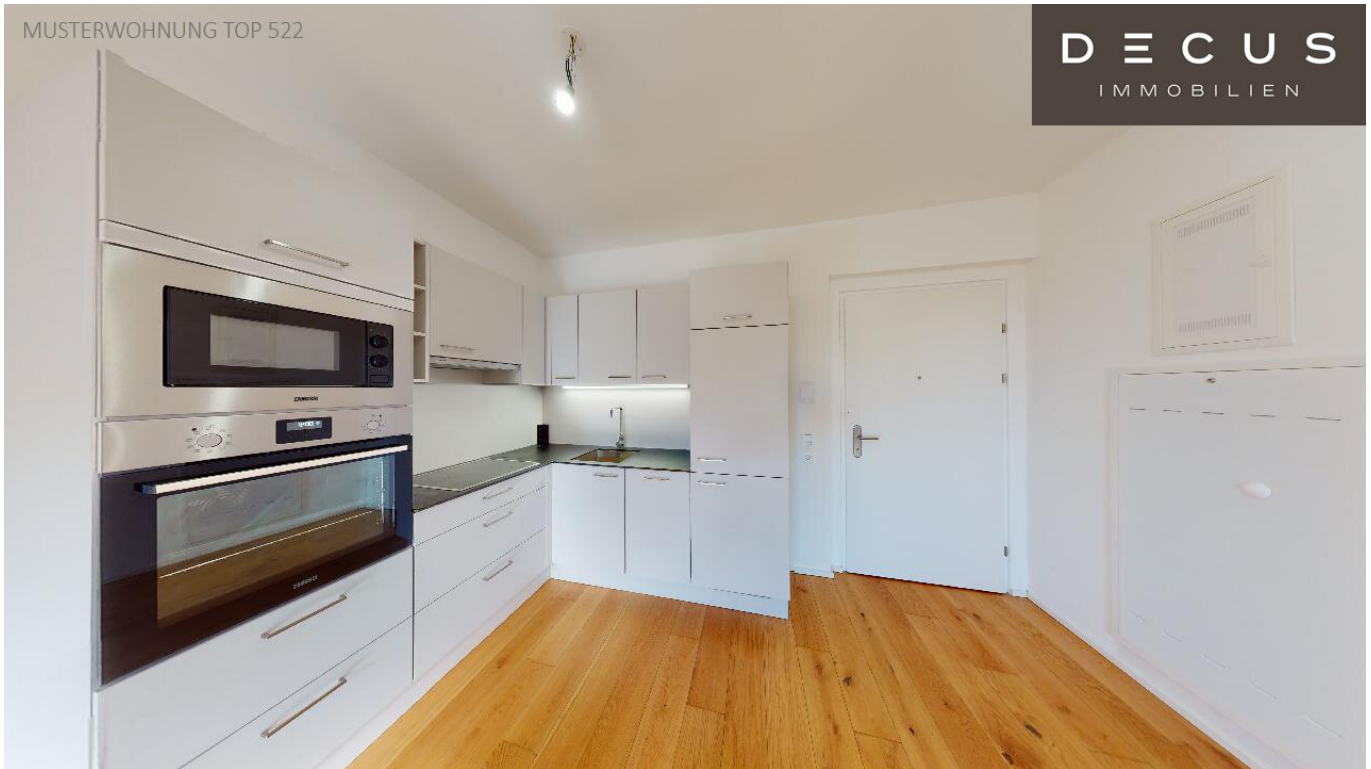


**2 ZIMMER | 4. OG | NORDSEITIG | NAHE DES
TRAISEN-FLUSSES | LANDHAUSVIERTEL |
LOGGIA/BALKON - AB JULI 2025**



Objektnummer: 1149316

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rennbahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	43,39 m ²
Nutzfläche:	47,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,33 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	749,01 €
Kaltmiete (netto)	562,70 €
Kaltmiete	680,92 €
Betriebskosten:	118,22 €
USt.:	68,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

DECUS Immobilien GmbH

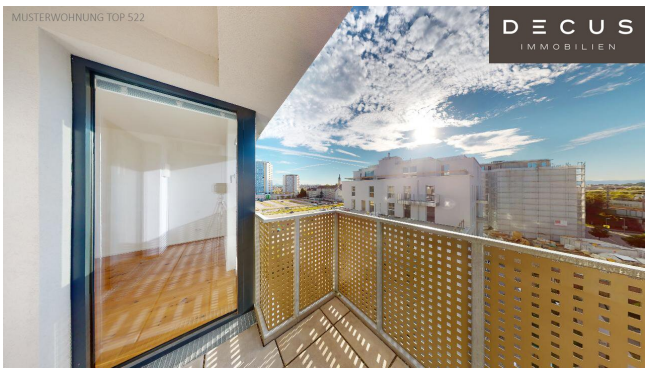
MUSTERWOHNUNG TOP 522

DECUS
IMMOBILIEN

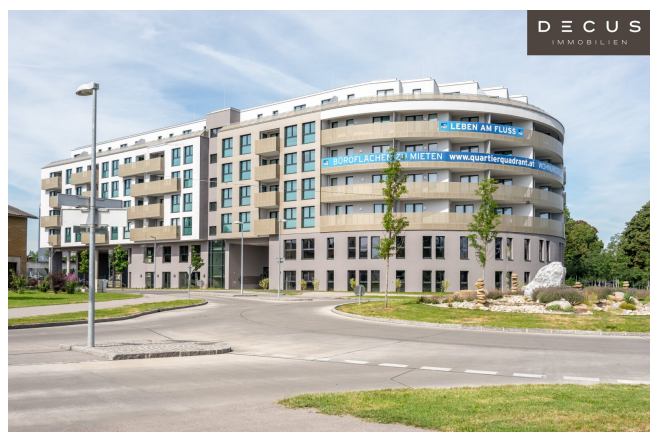


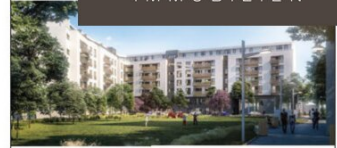
MUSTERWOHNUNG TOP 522

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





TOP 405

4. Obergeschoss, Willi Gruber Straße

Vorraum	2,48 m ²
Bad / WC	7,60 m ²
Wohnküche	19,89 m ²
Zimmer	13,42 m ²
Wohnnutzfläche ohne Loggia	43,39 m²
Loggia	3,71 m ²
Wohnnutzfläche	47,10 m²
Balkon	1,52 m ²
Einstellraum (Untergeschoss)	3,33 m ²



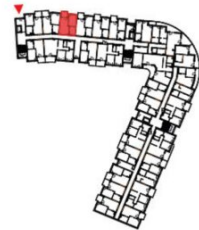
TOP 405

Raumhöhe 2,70 m
Stand Ausführungsplanung 06.12.2019

0 1 2 3 4 5m



Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Flächen sind ca.-Angaben. Türbemaßungen sind Durchgangsmaßen, Fensterbemaßungen sind Architekturfenster. Baubauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ als Einrichtungsvorschlag dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u. sonstige Ausstattung lt. gültiger Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.



Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattete Wohneinheiten

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit Wohnflächen von ca. **37 m² bis 127 m²**. Es stehen großzügige **Allgemeinbereiche** zur Verfügung, darunter Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze. Ein großer, gut ausgestatteter Kinderspielplatz auf dem Gelände der Wohnanlage dient nicht nur als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, sondern fördert auch das **Miteinander** der Erwachsenen in der Gemeinschaft.

Informationen zum Projekt & Ausstattung:

- helle, **offene Wohn-Ess-Bereiche**
- 2,70 m hohe Räume
- **Echtholz-Parkettböden** in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- **Fernwärme, Fußbodenheizung**
- Alu-Kunststoff-Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- weiße Wohnungseingangstüren - einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung ohne Türschließer
- weiße Holzinrentüren
- moderne und elegante **Marken-Sanitärausstattung** mit Design-Unterputzarmaturen
- Badewannen in Sanitäracryl, bzw. bodennahe Duschen mit Glastrennwand
- **W-LAN, Anschlüsse für A1 und Kabelplus** vorhanden

Lage

Die **Neubauwohnungen** befinden sich in **zentraler Lage** in **St. Pölten, Niederösterreich**. Das Projekt liegt östlich der Altstadt und hat daher eine **gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** sowie **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. **Fußläufig** benötigt man etwa **12 Minuten** zum **St. Pölten Hauptbahnhof**.

Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als **35 Minuten** zum **Wiener Hauptbahnhof**. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besonders hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum St. Pölten**, mit welchem eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird. Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot, beispielsweise an der **FH St. Pölten**.

Sonstiges

- Bei den Fotos der einzelnen Wohneinheiten handelt es sich um Bilder der Musterwohnung
- Kosten für Strom und Heizung sind nicht in dem angegebenen Mietpreis enthalten und werden verbrauchsabhängig vom Energielieferanten in Rechnung gestellt

Top 405:

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil im UG zugeordnet
- zusätzliche Kosten: 150 EUR zzgl. 20 % USt Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung (einmalig)
- Bei den Fotos handelt es sich um Bilder der Musterwohnung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 Pfandrechtsantraggebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <750m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap