

**4 ZIMMER | HERVORRAGENDE LAGE | FH & UNIKLINIK  
NÄHE | MIT FREIFLÄCHE**



**Objektnummer: 1149581**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Maximilianstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 79,54 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,29 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Gesamtmiete                   | 1.312,35 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 965,56 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.193,04 €                       |
| Betriebskosten:               | 227,48 €                         |
| USt.:                         | 119,31 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Mietvertragserstellung zzgl. 20% USt: 300,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Roswitha McC**

DECUS Immobilien  
Kärntner Straße 39,  
1010 Wien

T +43 660 553 83 99

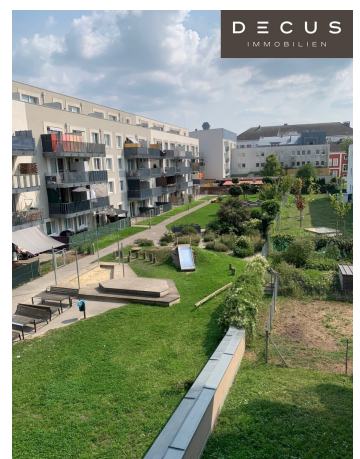
H +43 660 553 83 99

F +43 1 35 600 10

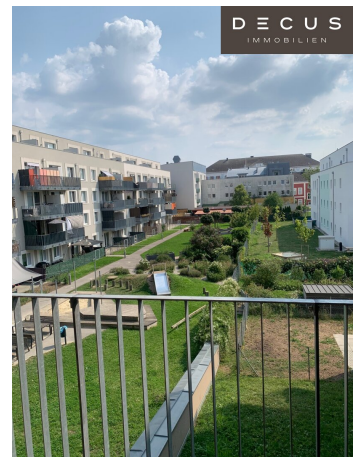
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

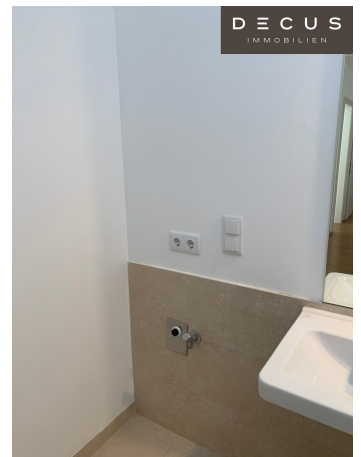




















# Objektbeschreibung

## Idyllisch Wohnen in der City!

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

### Information zum Objekt

Das Gebäude umfasst **48 Mietwohnungen** mit Wohnflächen von **33 m² bis 122 m²**. Diese reichen von kompakten **1-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Wohnungen**. Jede Einheit verfügt über ansprechende **Freiflächen** wie Loggias, Balkone, Terrassen oder Gärten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zwei **Aufzüge** im Gebäude sorgen für einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen und maximalen Komfort. In der Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Stellplätze zusätzlich angemietet werden.

### Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30 cm x 60 cm 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
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

### Raumaufteilung Top A10:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia (ca. 9,5qm)
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Badewanne

- WC
- Abstellraum

### **Sonstiges:**

- Bei den Bildern handelt es sich um Fotos der Musterwohnung!
- Zusätzliche Kosten: Abwicklungshonorar der Hausverwaltung: 350,- EUR zzgl. USt.
- Eine Tiefgarage kann zusätzlich - nach Verfügbarkeit - kostenpflichtig angemietet werden

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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **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