

## **2 ZIMMER | EINBAUKÜCHE | UNWEIT DES TRAISENPARKS**



**Objektnummer: 1151394**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	56,89 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Gesamtmiete	849,55 €
Kaltmiete (netto)	451,14 €
Kaltmiete	660,61 €
Betriebskosten:	209,47 €
Heizkosten:	102,40 €
USt.:	86,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



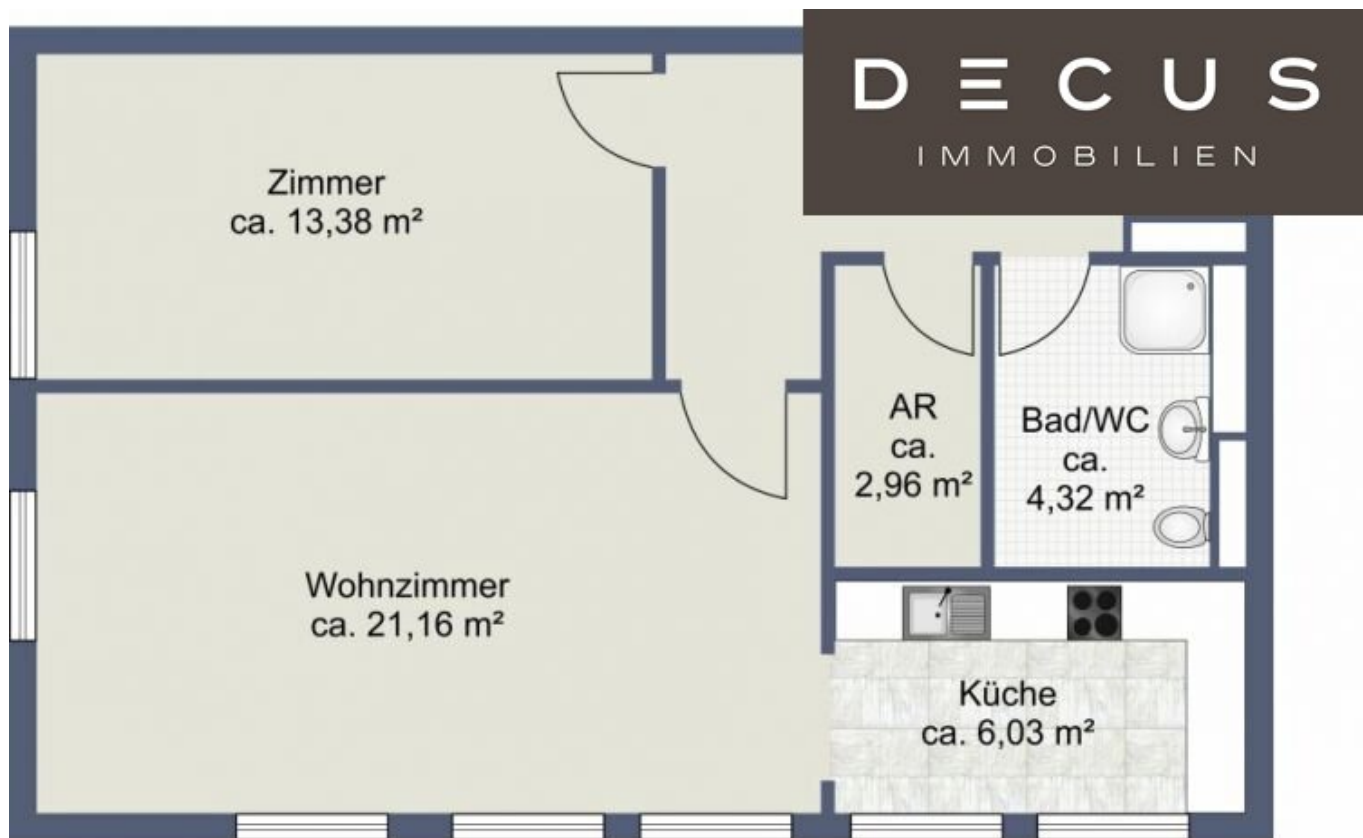
**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH









Skizze



# Objektbeschreibung

## Lage:

Nur wenige Schritte entfernt liegt das renommierte **Shoppingcenter Traisenpark**, das mit einer breiten Palette an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten aufwartet. Hier können Sie entspannt bummeln und bequem Ihre **täglichen Einkäufe** erledigen.

Für **Naturliebhaber** bietet die Umgebung ebenfalls reizvolle Möglichkeiten. Ein kurzer Spaziergang führt Sie hinaus ins **Grüne**, wo Sie die Natur in vollen Zügen genießen können.

In nur **11 Minuten** gelangen Sie mit der S40 in das **Stadtzentrum von St. Pölten**.

## Raumaufteilung Top 4 im 2.OG:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Duschbad mit WC
- Abstellraum

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage, welche bequem mit einem Personenaufzug erreicht werden kann.

## Sonstiges:

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann für **70 Euro brutto** und ein **Außenstellplatz** für **50 Euro brutto** 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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-, Keller- 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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap