# 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 56,89 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

Zimmer: 2 Bäder: WC:

Heizwärmebedarf: C 62,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,73 Gesamtenergieeffizienzfaktor: Gesamtmiete 849,55 € Kaltmiete (netto) 451,14 € **Kaltmiete** 660,61 € Betriebskosten: 209,47 € 102,40 €

Heizkosten: 86,54€ USt.:

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Anna-Lena Halbeisen** 

**DECUS Immobilien GmbH** 









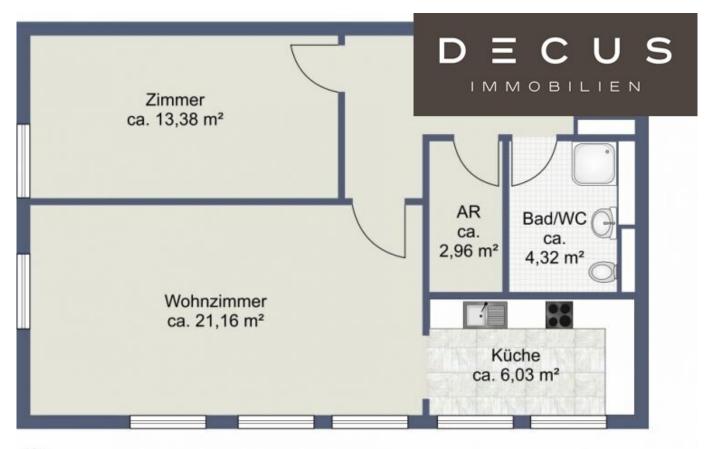




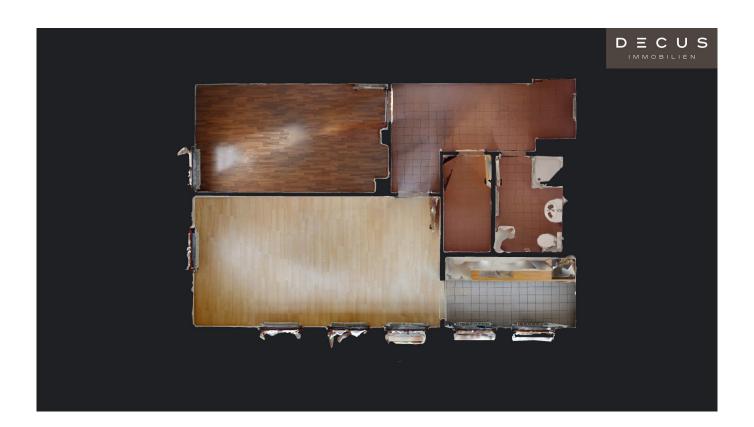








Skizze



## **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 beguem 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.

### 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-/Werkswohnungen. 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 (It. 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 <750m Apotheke <250m Klinik <1.500m Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <2.000m Universität <1.250m

## **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