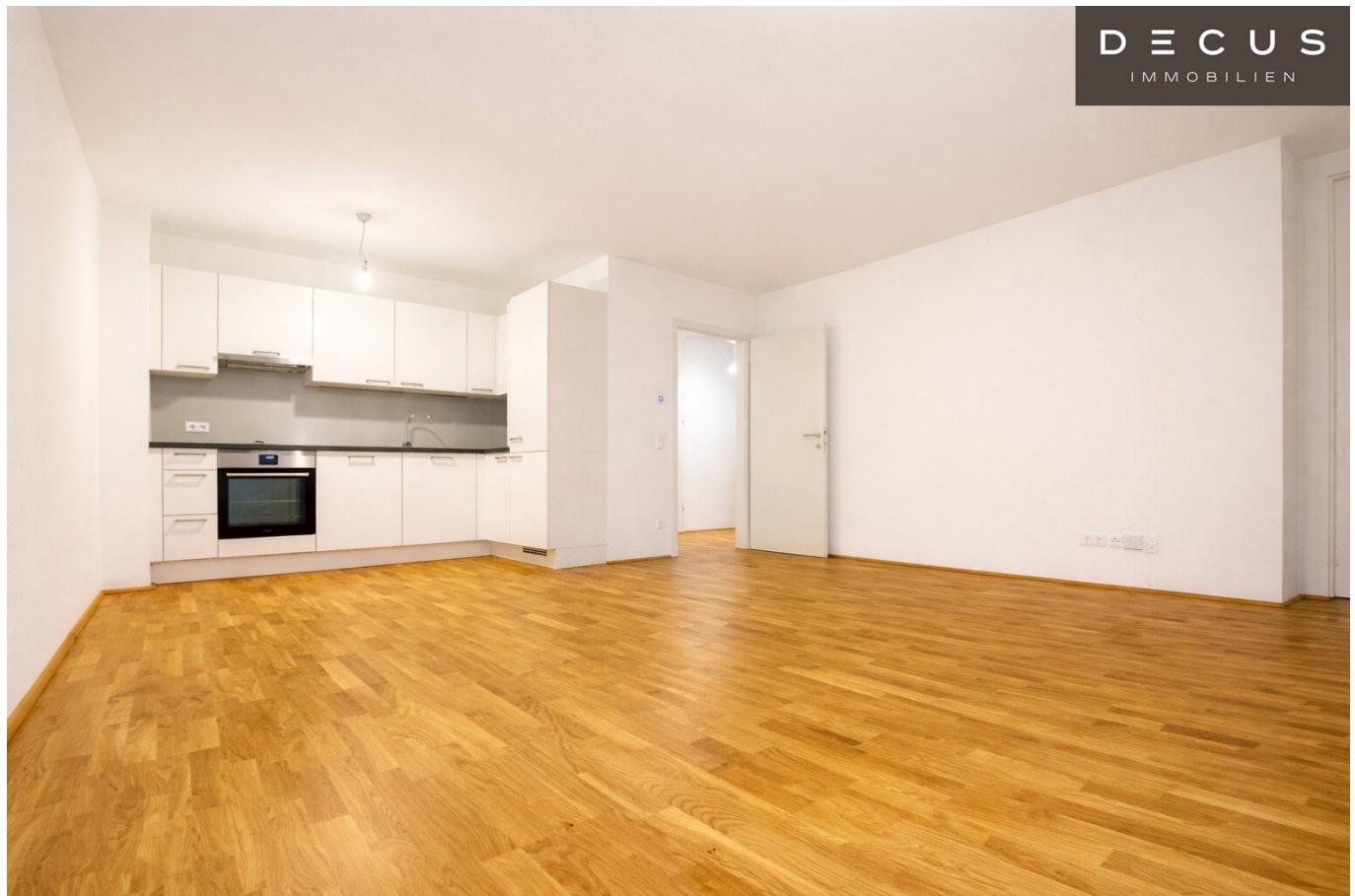


**AB SOFORT | 3 ZIMMER WOHNUNG MIT VIEL PLATZ |  
NEUE KÜCHE | BELIEBTE WOHNANLAGE  
KARMELITERHOF**

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1151778**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	76,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	849,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,80 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

1010 Wien

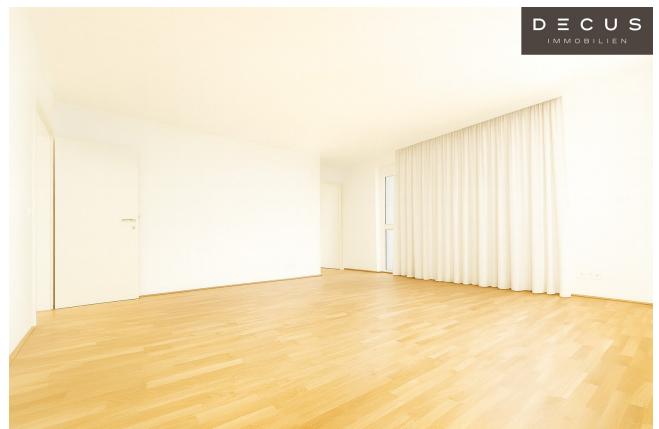
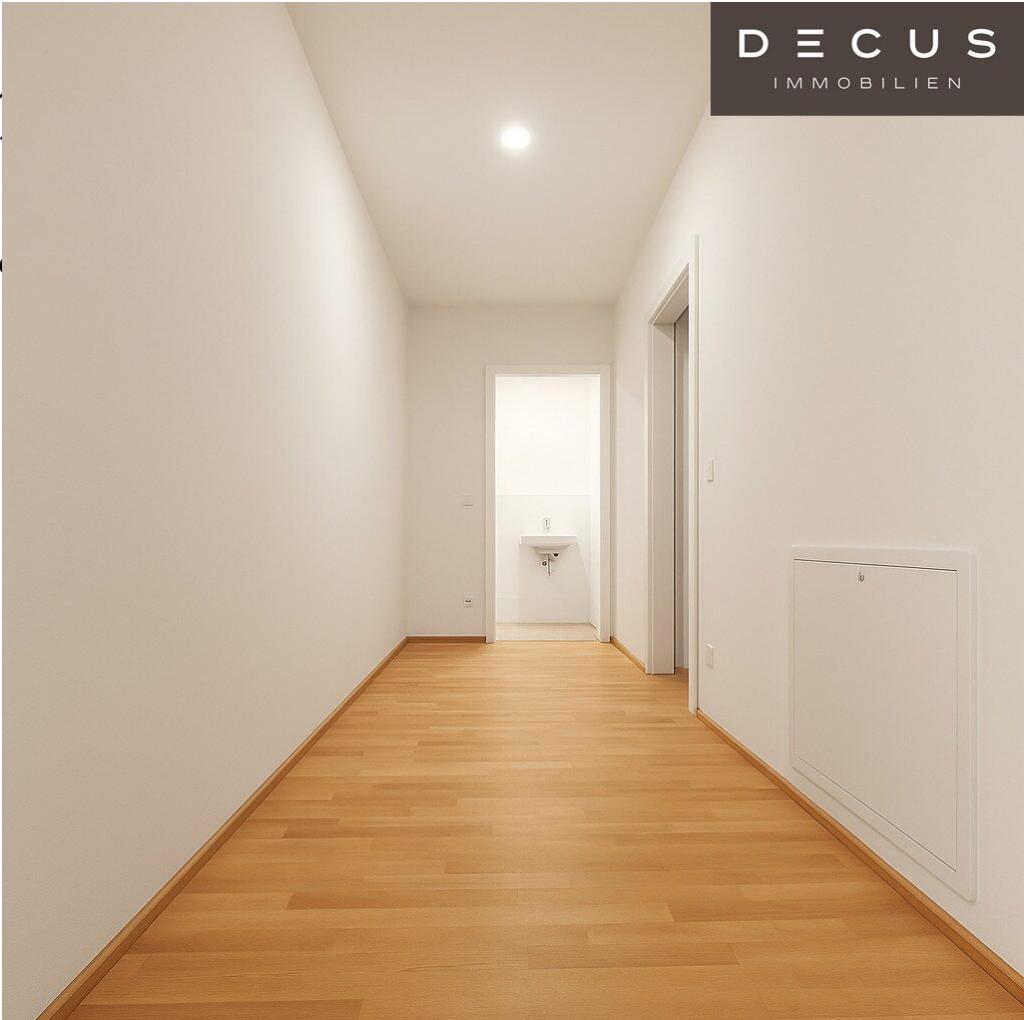
T +43 699

H +43 699

F +43 1 35

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







**DECUS**  
IMMOBILIEN

VERTRAGSPLAN

1. OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS -1



1. OBERGESCHOSS

TOP 09 1. OBERGESCHOSS	
Wohnfläche	76,64 m <sup>2</sup>
Loggia	4,23 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1,78 m <sup>2</sup>



M 1:50

0 1 2 3

PLANGRUNDLAGE POLPLAN

BAUTEIL	GESCHOß	TOP	DATUM
2	1.0G	09	27.09.2021

TOP 09	
WOHNKÜCHE	28,15m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,35m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,35m <sup>2</sup>
BAD	5,98m <sup>2</sup>
WC	2,08m <sup>2</sup>
SR	9,47m <sup>2</sup>
VR	6,87m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>76,64m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>4,23m<sup>2</sup></b>

Die Ausstattung der Wohnung entnehmen Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel – mit Ausnahme der Küchen- und Sanitärausstattung – dienen der Illustration und sind nicht Mietgegenstand. Symbolische Einrichtung der Kochherden, Änderungen vorbehalten. Einbaumöbel nicht an die Außenwand stellen! Gefahr von Schimmelbildung! Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Natursmaße zu nehmen!

SEITE 10

# Objektbeschreibung

## **KARMELITERHOF St. Pölten – Lebensqualität im Herzen der Stadt!**

Die Anlage bietet Ihnen insgesamt **185** top ausgestattete **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**, die sich auf **6 Gebäude** verteilen. Diese sind durch eine **Tiefgarage** unterirdisch miteinander verbunden. Von jedem Gebäude gelangen Sie bequem per **Aufzug** zu Ihrem **Stellplatz**. Jede Wohnung bietet ein **praktisches Kellerabteil**, zahlreiche Einheiten verfügen zusätzlich über einladende **Freiflächen**, die zum Entspannen einladen.

### **Ausstattung:**

- Edler Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Tischlerküche mit Geräten (Ofen, Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- Außenliegende Raffstores für individuellen Licht- und Sichtschutz
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wahlweise Badewanne oder Walk-In Dusche
- Verfliesung der Außenflächen
- Fenster mit 3-fach Verglasung für hervorragende Geräuschisolierung und Schallschutz
- Praktische Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Barrierefreier Aufzug

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich für **90 EUR brutto pro Monat** angemietet werden. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

### **Lage:**

Das Projekt befindet sich direkt am **Rathausplatz** und bietet somit eine hervorragende Anbindung an **öffentliche Verkehrsmittel** sowie an zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In der Altstadt von St. Pölten erwarten Sie unter anderem der historische barocke Dom, das Schubert-Haus und das Stadtmuseum. Der **Hauptbahnhof St. Pölten** ist in nur etwa **7 Minuten zu Fuß** erreichbar und bietet Verbindungen zu Railjets, ICE-Zügen, Regionalzügen und S-Bahnen. Direkt vor der Haustür halten außerdem mehrere Buslinien, darunter 481, 490, 491, 680, 687, 688 und 690. Mit dem Railjet und WESTgreen erreichen Sie den **Wiener Hauptbahnhof** in weniger als **35 Minuten**, und über die A1 gelangen Sie mit dem Auto in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Poststellen, Drogerien, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser. Besonders hervorzuheben ist das Universitätsklinikum St. Pölten, das eine erstklassige medizinische Versorgung sicherstellt.

Darüber hinaus bietet St. Pölten ein umfangreiches Bildungsangebot, unter anderem durch die nahegelegene **FH St. Pölten**.

### **Raumaufteilung Top 2/9:**

- Vorräum
- Wohnküche mit Essbereich
- Zimmer 1
- großzügiger Gang
- Zimmer 2
- WC
- Bad mit Badewanne
- Loggia

### **Sonstiges:**

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet.
- Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

### **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

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 Doppelmaßlers – 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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 (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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap