

## 2-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon!



Duschbad

**Objektnummer: 202/08150**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	462,05 €
<b>Kaltmiete</b>	690,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/35243854

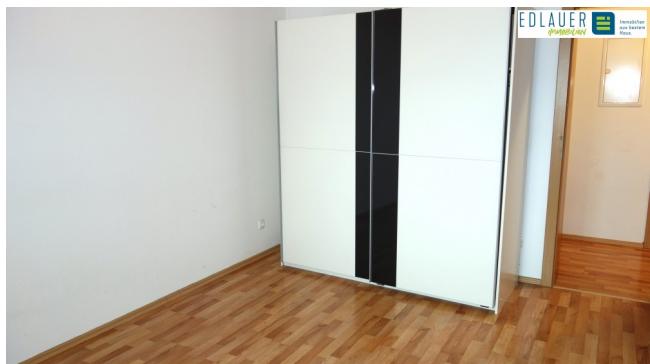
H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

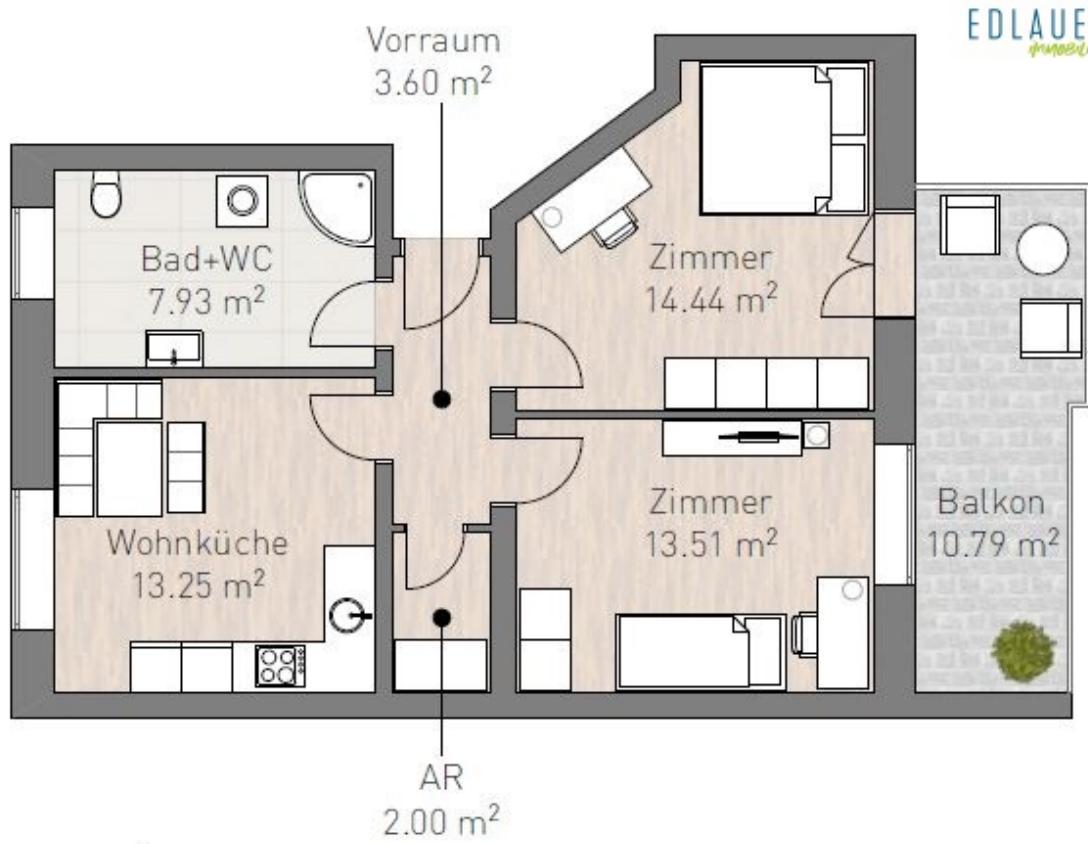
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





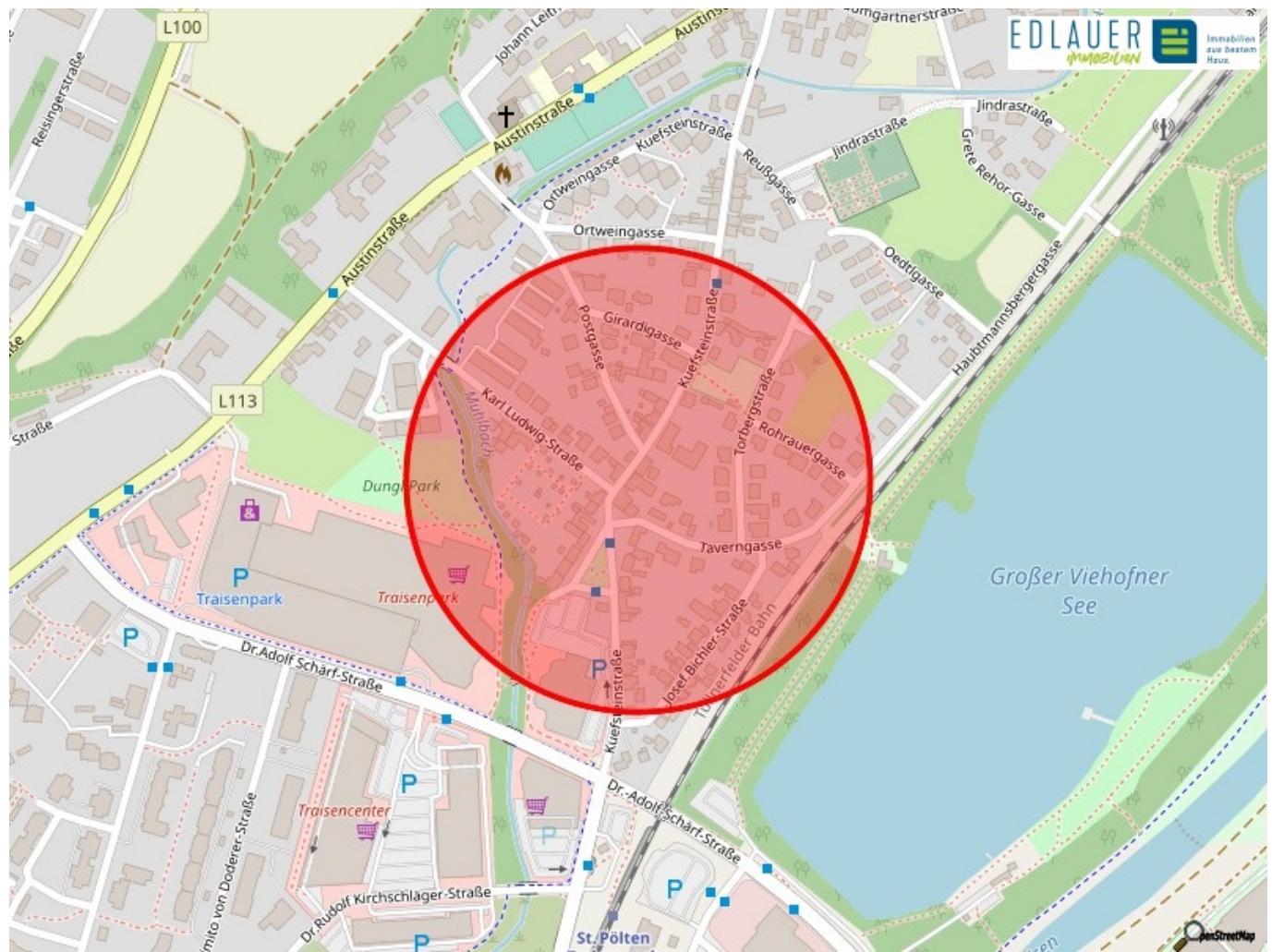






**EDLAUER**  
immobilien  
Immobilien  
zur besten  
Hour.

Top 4, 54.95 m<sup>2</sup> + 10.79 m<sup>2</sup>  
Kuefsteinstrasse, 3100 St. Pölten



## Objektbeschreibung

**2-Zimmer Neubauwohnung mit großzügigem Balkon!** KURZBESCHREIBUNG: sehr schöne Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur, Badesee in fußläufigem Umkreis, Neubauwohnung in modernem Design, praktische Raumaufteilung, **großzügige Freifläche**, hausinterner Tiefgaragenstellplatz (optional anmietbar); DETAILBESCHREIBUNG: Lage: Die Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten nördlich des Einkaufszentrums Traisenpark im St. Pöltner Stadtteil Viehofen. Die Lage kann zweifellos als ausgezeichnet betitelt werden, denn diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Seien es nun Dinge des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Sportartikel, Bekleidung oder einfach nur der Besuch eines Kaffeehauses, all das finden Sie im Traisenpark und dem nahegelegenen Traisencenter. Für ein breites Freizeitangebot sorgen die beiden Traisendämme und die beiden Badesee. Egal ob Fahrrad fahren, joggen, Inline skaten, schwimmen, Boot fahren oder einfach nur in der Sonne liegen, es ist garantiert für jeden etwas dabei. Raumprogramm/Beschreibung: Die Wohnung befindet sich im **1.OG** und gliedert sich in: Vorraum, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Schlafzimmer und Duschbad mit WC. Das im Jahr **2012 nach aktuellen Standards errichtete Wohnhaus** erstreckt sich über 3 Etagen und beinhaltet insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnung selbst ist dementsprechend in einem sehr guten optischen und energetischen Zustand. Aufgrund der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung für ein bis zwei Personen bestens geeignet. Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil. Beheizung: Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt mittels Gas-Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels E-Boiler. Parkmöglichkeit: Ein KFZ-Abstellplatz wird um EUR 36,00 zzgl. UST zur Verfügung gestellt. Weitere Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Vertragskonditionen: Der Mietvertrag wird auf **einen Zeitraum von 5 Jahren befristet**. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. Kosten: Die **monatliche Miete von EUR 690,00 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Zudem wird ein Heizkostenakonto von monatlich EUR 41,30 zzgl. 20 % USt vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Nebenkosten: Kaution diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen. Verfügbarkeit: Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung. Besichtigungen: Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl B-C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 39,7 und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 1,45. Hinweis auf Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **8150** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung

im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.