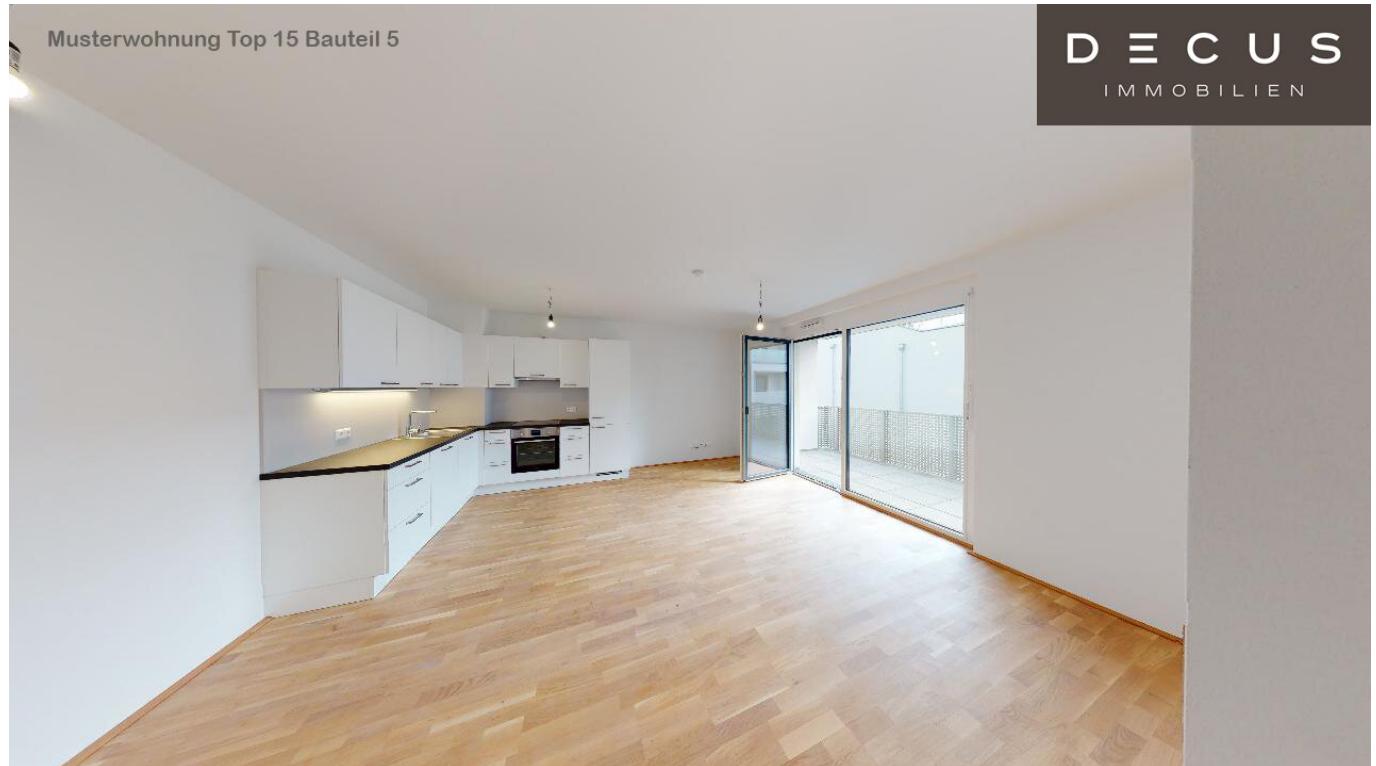


**2-ZIMMER | KARMELITERHOF | MIT BALKON | AB  
01.04.2026**



**Objektnummer: 1152275**

**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>Nutzfläche:</b>	53,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #2e7131; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #80c080; color: black; padding: 2px 5px;">C</span> 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	817,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	583,26 €
<b>Kaltmiete</b>	743,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,99 €
<b>USt.:</b>	74,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

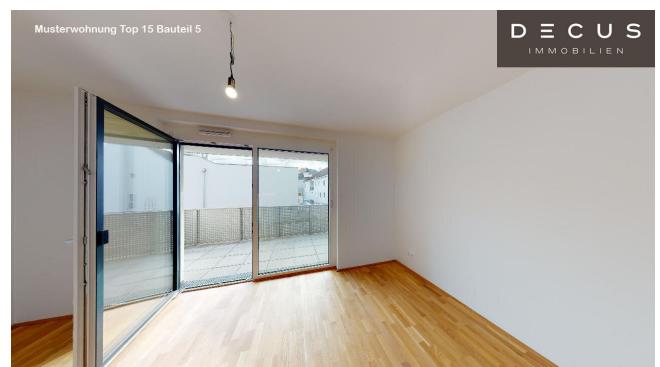
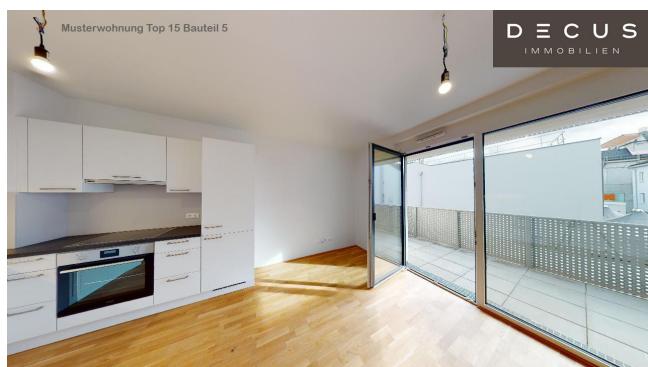
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH



Musterwohnung Top 15 Bauteil 5

DECUS  
IMMOBILIEN







**DECUS**  
IMMOBILIEN

**VERTRAGSPLAN**



**KELLERGESCHOSS -1**



TOP 15	OG1
WOHNKÜCHE	23,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,58 m <sup>2</sup>
BAD	4,88 m <sup>2</sup>
WC	2,07 m <sup>2</sup>
VORR	6,13 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	51,54 m <sup>2</sup>
LOGGIA	1,97 m <sup>2</sup>
BALKON	5,17 m <sup>2</sup>



M 1:50

0 1 2 3

PLANGRUNDLAGE POLIERPLAN

BAUTEL.	GESCHOß	TOP	DATUM
5	1.OG	15	08.09.2021

TOP 15	
WOHNKÜCHE	23,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,58 m <sup>2</sup>
BAD	4,88 m <sup>2</sup>
WC	2,07 m <sup>2</sup>
VORR	6,13 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	51,54 m <sup>2</sup>
LOGGIA	1,97 m <sup>2</sup>
BALKON	5,17 m <sup>2</sup>

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 Maßgenau. Symbolische Einrichtung der Kochherden, Änderungen vorbehalten. Einbaumobel nicht an die Außenwand stellen! Gefahr von Schimmelbildung! Für die Anfertigung von Einbaumobel sind Naturmaße 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

### **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**.

## **Wichtige Hinweise:**

- Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich für **90 EUR brutto / Monat** angemietet werden.
- **Die Kosten für Heizung / Warmwasser / Strom werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.**
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig): brutto € 349.-

## **Raumaufteilung T 5/15:**

- Vorraum
- WC
- Bad mit Dusche
- Zimmer 1
- Wohnküche mit Essbereich
- Loggia + Balkon

**Eine Anmietung wäre zum 15.03.26 ebenfalls bereits möglich!**

## **Sonstiges:**

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder stammen von der Musterwohnung aus dem Jahr 2022 und dienen zur Veranschaulichung.
- Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.
- 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.

## **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