

## Moderne Mietwohnung in Wagram!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/05949**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	74,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	743,37 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	482,00 €
<b>Kaltemiete</b>	743,37 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gregor LAMP

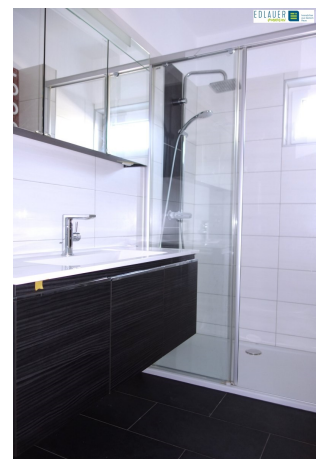
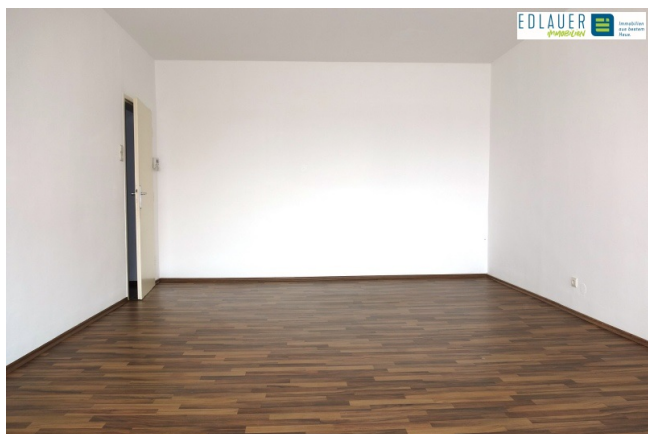
Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

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.

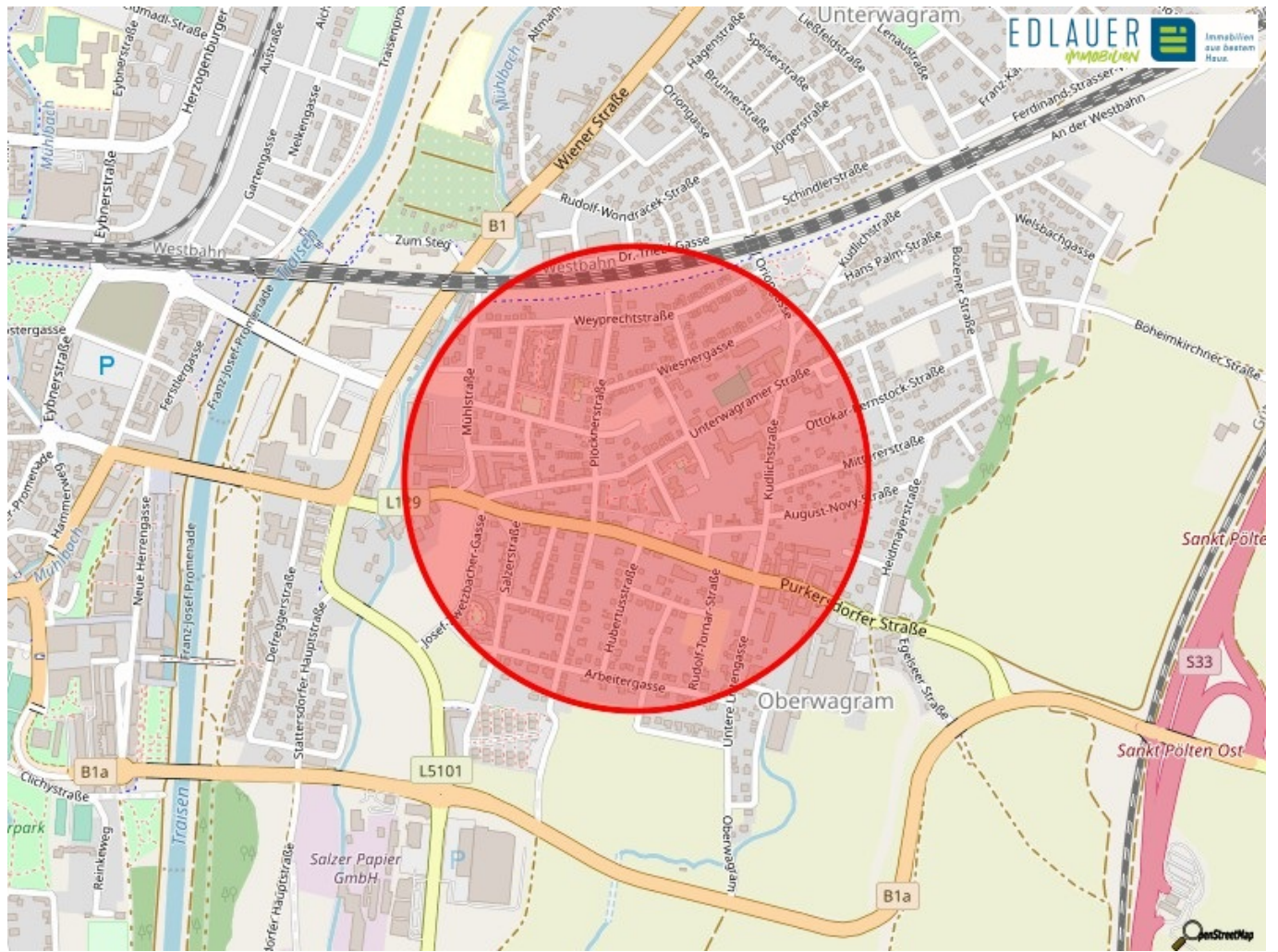














## Objektbeschreibung

**Moderne Mietwohnung in Wagram!** KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, Loggia mit Grünblick; DETAILBESCHREIBUNG: Lage: Die Wohnung ist **nur 2 Kilometer vom Einkaufszentrum Traisenpark entfernt** und liegt im St. Pöltner Stadtteil **Wagram**. Die Lage kann zweifellos als ausgezeichnet betitelt werden. Denn diverse Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto 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 Badeseen. Egal ob Fahrrad fahren, joggen, Inline skaten, schwimmen, Boot fahren oder einfach nur in der Sonne liegen, es ist garantiert für jeden etwas dabei. Öffentliche Verkehrsmittel: Etwa 1 Gehminute von der Wohnung entfernt befindet sich eine Busstation. Beschreibung/Raumprogramm: Die im **1. Obergeschoß** befindliche Mietwohnung besitzt eine **Gesamtnutzfläche von ca. 74,32 m²** und gliedert sich in: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad, Loggia, Abstellraum und WC. Prekaristisch überlassen wird ein Kellerabteil. Angesichts der praktischen Raumaufteilung für zwei Personen bestens geeignet. Parkmöglichkeit: Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Beheizung/Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung. 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 743,37 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Nebenkosten: **Kaution** diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen. Hinweis auf Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). Verfügbarkeit: Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung. Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl C bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 99 kWh/m². Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **5949** 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.