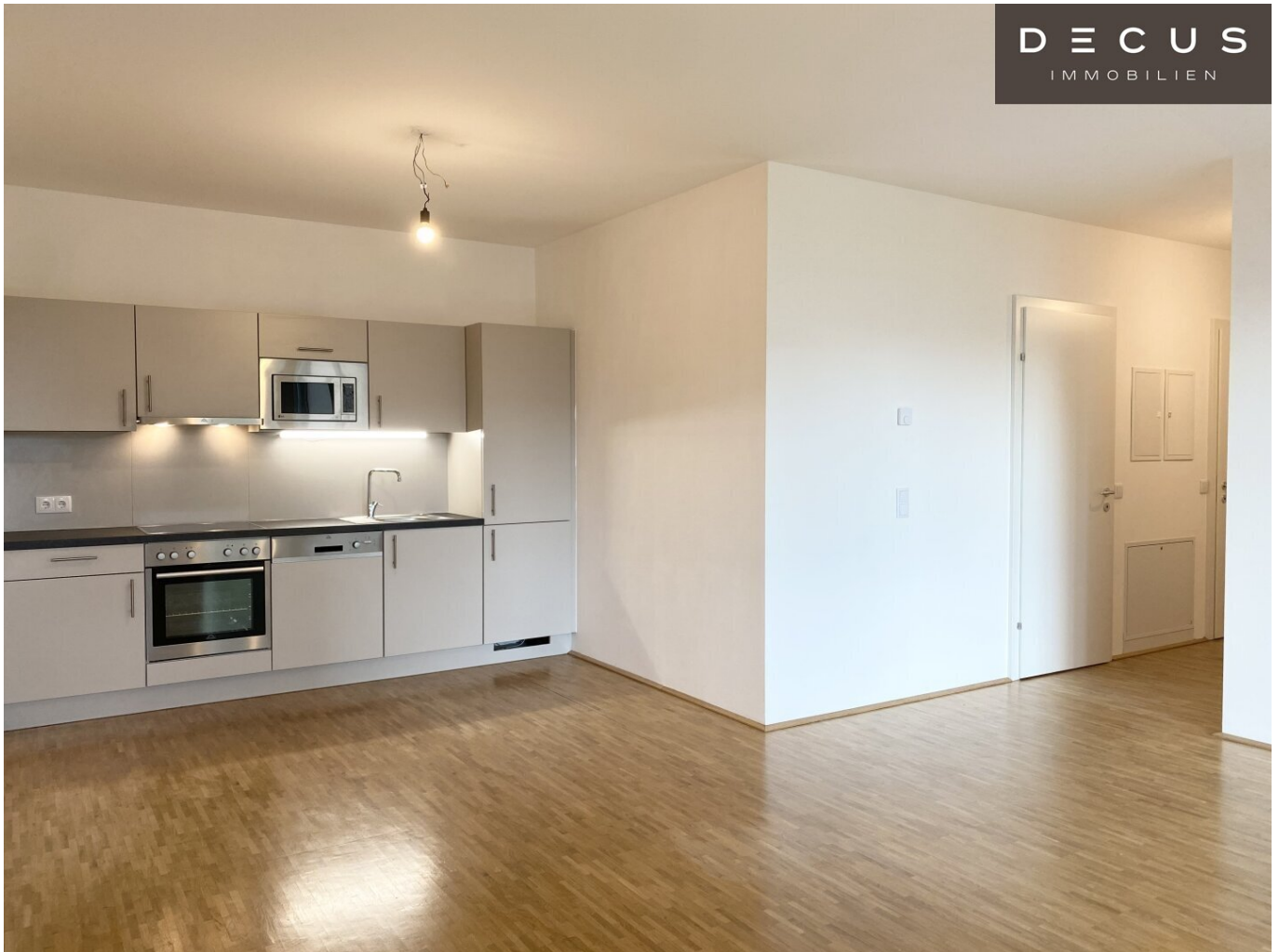


**| AB SOFORT | 1 MONAT MIETFREI | SÜDSEITIG |
3.STOCK | NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN | 10M² LOGGIA |**



Objektnummer: 1139662

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	89,60 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 25,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.139,81 €
Kaltmiete (netto)	847,12 €
Kaltmiete	1.036,19 €
Betriebskosten:	189,07 €
USt.:	103,62 €
Infos zu Preis:	

Garagenstellplatz verfügbar: 75€ inkl. BK und USt.

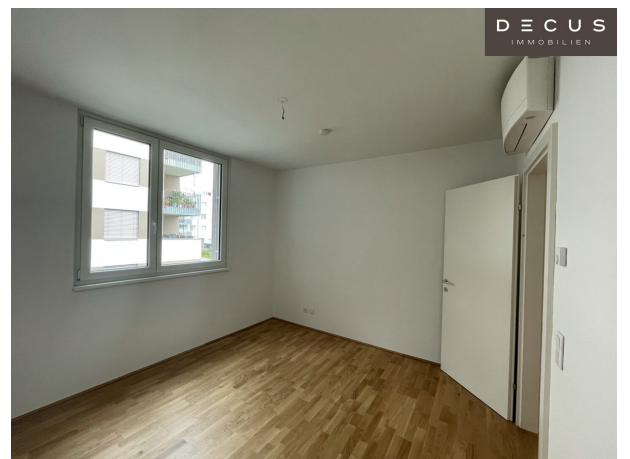
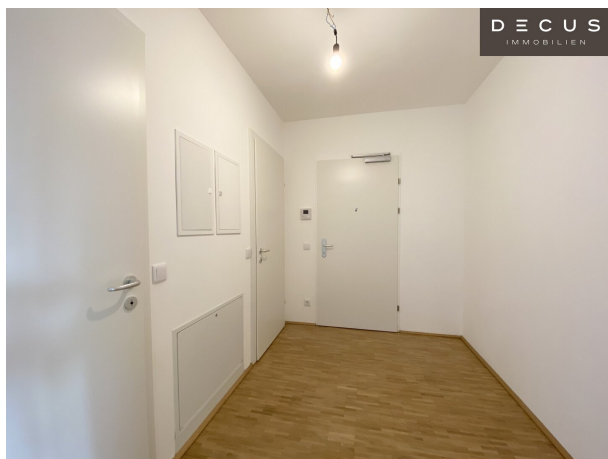
Provisionsangabe:

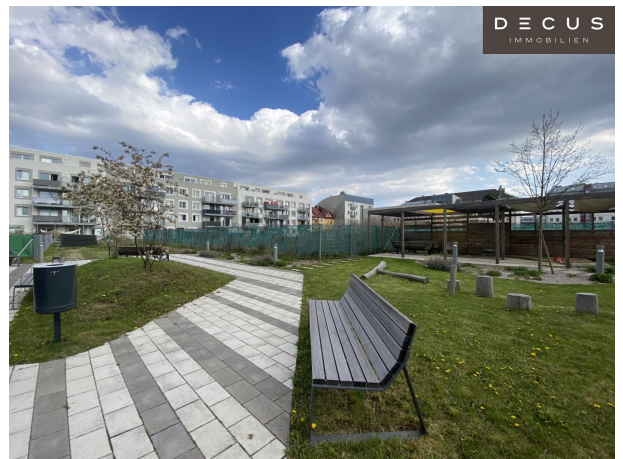
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

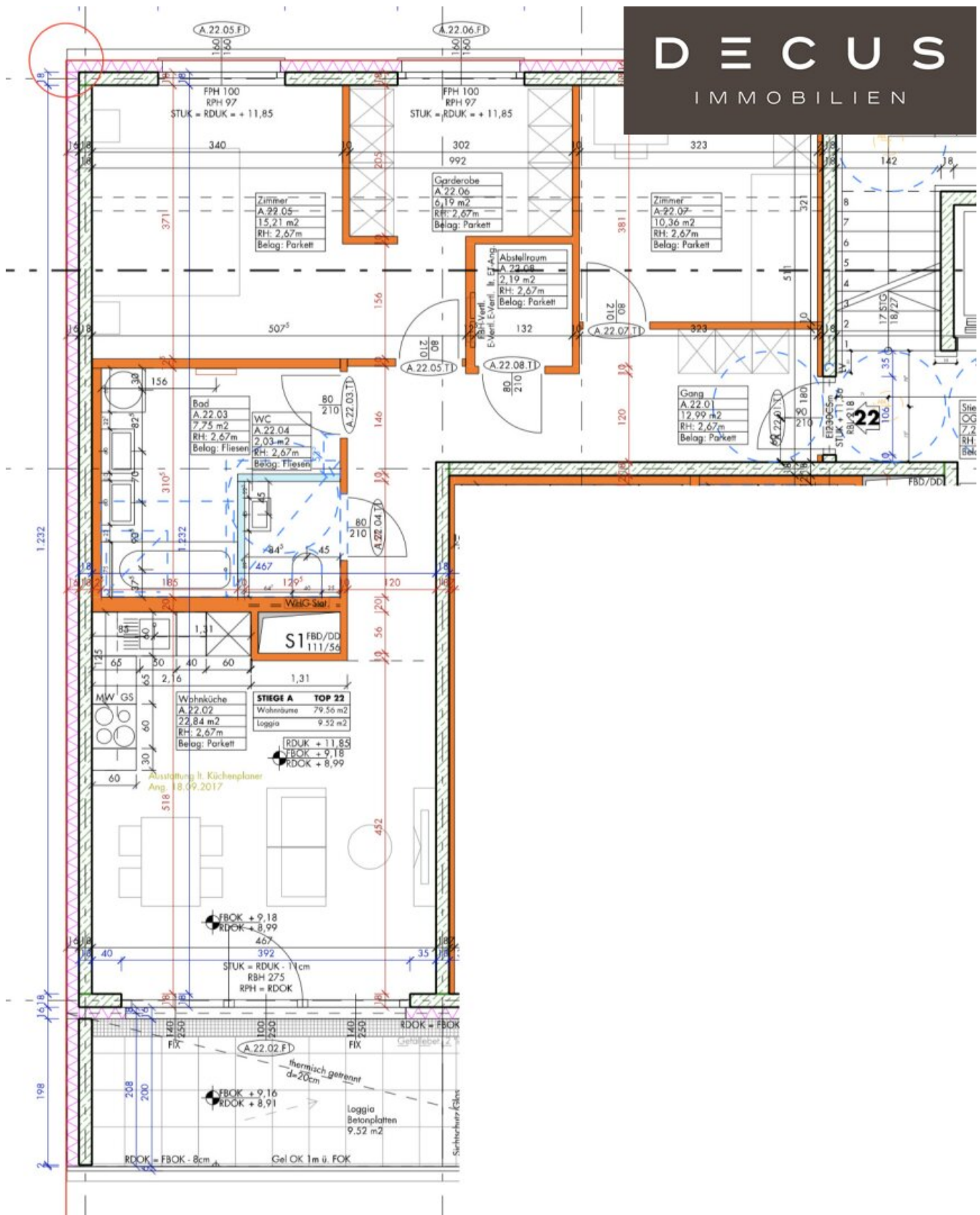
Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl







Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City: Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Durchdachte Details für Ihr Wohlbefinden – Freuen Sie sich auf nachhaltige Extras. Bei der Realisierung des Neubaus wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

Information zum Objekt

Es gibt insgesamt 4 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss mit 48 Mieteinheiten.

Die Wohnungsgrößen reichen von 1 bis 4 Zimmer mit 33 m² bis 122 m².

Jede Wohnung verfügt über schöne Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.

Im Haus befinden sich 2 Lifte, über die Sie barrierefrei die Wohnungen in jeder Ebene erreichen.

Die Tiefgarage verfügt über 71 Stellplätze. Je nach aktueller Verfügbarkeit kann ein PKW-Stellplatz zusätzlich um 75 €.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30cmx60cm weiße Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Gegensprechanlage
- Kellerabteile
- Waschküche / 2 Waschmaschinen / 2 Wäschetrockner, Miele-Geräte
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

In erholsamer Lage mit guter Infrastruktur lädt diese ca. 79m² große und helle **Wohnung** mit Loggia zum Wohlfühlen ein.

Raumaufteilung:

Vom Vorraum gelangt man in den freundlichen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Das größere der beiden Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet.

Ausstattung:

Auf eine **hochwertige Ausstattung** wurde großer Wert gelegt. Alle Räume sind mit Eichenparkett-/Steinzeugböden und Fußbodenheizung ausgestattet.

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 **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend

für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. 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- 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 <4.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap