Traumhafte Dachterrassenwohnung in Bahnhofsnähe!

Wohnzimmer

Objektnummer: 202/06797

Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	104,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1

Ihr Ansprechpartner

Gregor LAMP

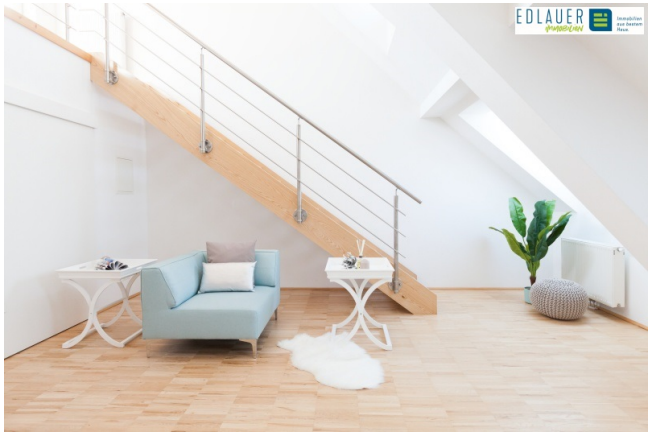
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54
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 aus bestem Haus.

EDLAUER
IMMOBILIEN


EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien aus bestem Haus.

EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien aus bestem Haus.

EDLAUER
IMMOBILIEN

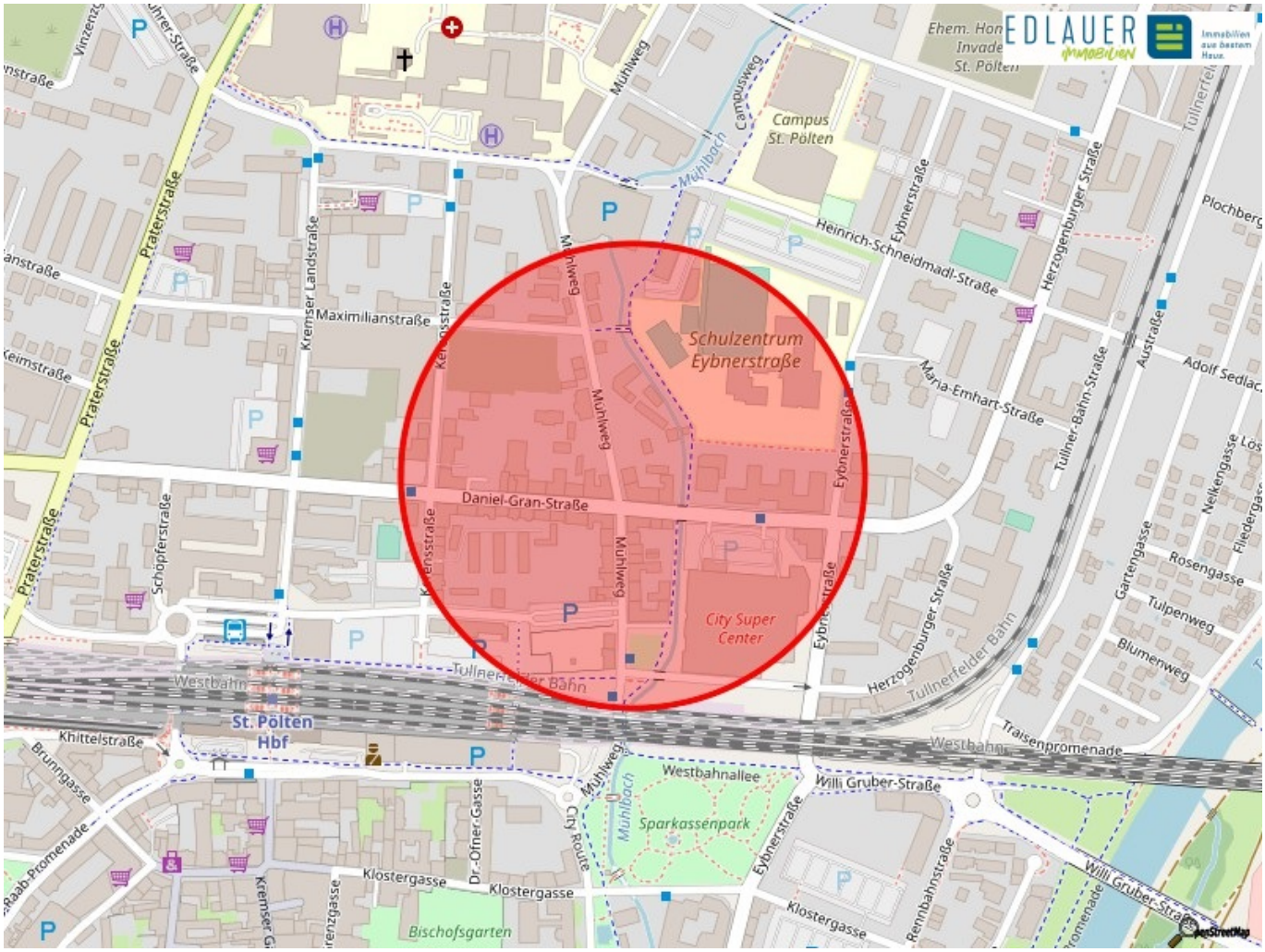
EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien aus bestem Haus.

EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN

EDLAUER
IMMOBILIEN
Immobilien
aus bestem
Haus.


EDLAUER IMMOBILIEN
Schulzentrum Eybnerstraße
City Super Center
Campus St. Pölten
Ehem. Hon Invade St. Pölten
Mühlweg
Campusweg
Mühlbach
Heinrich-Schneidmadl-Straße
Eybnerstraße
Herzogenburger Straße
Maria-Emhart-Straße
Tullner-Bahn-Straße
Austraße
Daniel-Gran-Straße
Kremser Landstraße
Maximilianstraße
Praterstraße
Schopferstraße
Westbahn
St. Pölten Hbf
Tullnerfelder Bahn
Khittelstraße
Brunngasse
Westbahnallee
Willi Gruber-Straße
Traisenpromenade
Sparkassenpark
Klostergasse
Dr.-Öfner-Gasse
City Route
Rennbahnstraße
Bischofsgarten
Gartengasse
Rosengasse
Tulpenweg
Blumenweg
Nelkengasse
Plochberg

Objektbeschreibung

Traumhafte Dachterrassenwohnung in Bahnhofsnähe! KURZBESCHREIBUNG: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, hervorragende Individualverkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im nahen Umkreis, großzügige Dachterrasse; DETAILBESCHREIBUNG: Lage: Das Wohnhaus befindet sich **im Zentrum von St. Pölten**. Besonders erwähnenswert ist die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist die Wohnung sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder. Keine 4 Minuten Gehzeit entfernt befindet sich der St. Pöltner Hauptbahnhof und auch ein kleines Einkaufszentrum befindet sich nur wenige Meter entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel: Etwa 4 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof. Beschreibung/Raumprogramm: Die im **Dachgeschoß (Lift)** befindliche Mietwohnung besitzt eine Gesamtnutzfläche **von ca. 104,75 m²** und gliedert sich in 2 Ebenen: Ebene 1: Vorraum, großes Wohnzimmer mit abgeteiltem Küchenbereich und möblierter Küche, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, separates WC und Bad. Ebene 2: direkter Zugang vom Wohnraum über eine gerade Treppe auf die geräumige Galerie mit ca. 38 m². Von der Galerie aus betritt man die ruhig gelegene **Terrasse mit ca. 11 m²** und schönem Ausblick. Angesichts der Raumaufteilung ist die Wohnung für zwei bis drei Personen bestens geeignet. In den Zimmern sind Parkettböden verlegt. Das Bad und das WC sind verfliest. Die Galerie verfügt über Holzdielen. Neben der Wohnung selbst werden dem Mieter auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum zur prekaristischen Nutzung zur Verfügung gestellt. Parkmöglichkeit: Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.
Beheizung/Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gas, für die Warmwasseraufbereitung ist im Badezimmer ein Elektroboiler untergebracht.
Vertragskonditionen: Der Mietvertrag wird auf einen **Zeitraum von 4 - 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 1.099,16 versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer**. Zudem ist ein Heizkostenacconto von monatlich EUR 120,00 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. Nebenkosten: **Kaution von EUR 4.000,00** diese ist spätestens bei Vertragsunterzeichnung zu erlegen. Verfügbarkeit: Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung. HOME STAGING: Die Wohnung wurde mittels "HOME STAGING" aufbereitet und wird bei Übergabe geräumt übergeben. Bei den Fotos handelt es sich um die gespiegelte Neben-Wohnung Top 8. Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. Energiekennzahl: Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 140,2 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 2,30. 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: **6797** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen

anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. 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.