

2 ZIMMER | GROSSER GARTEN | TERRASSE | AB 1.1.2026



Objektnummer: 1144580

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

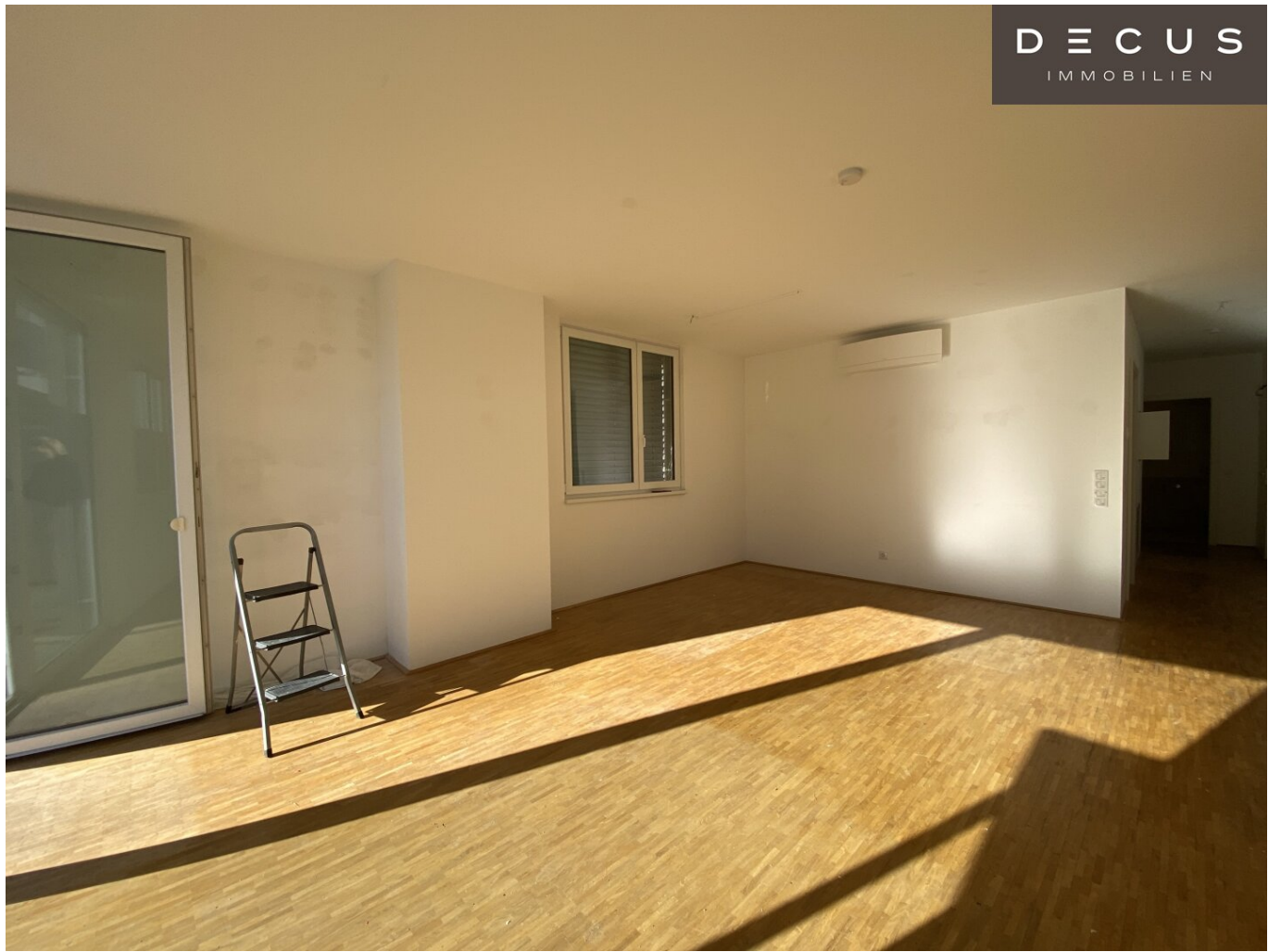
Adresse	Maximilianstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	64,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	99,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.207,89 €
Kaltmiete (netto)	914,10 €
Kaltmiete	1.098,08 €
Betriebskosten:	183,98 €
USt.:	109,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen





Objektbeschreibung

Idyllisch Wohnen in der City!

Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit höchster Lebensqualität nahe Zentrum!

Information zum Objekt

Das Gebäude umfasst **48 Mietwohnungen** mit Wohnflächen von **33 m² bis 122 m²**. Diese reichen von kompakten **1-Zimmer-Wohnungen** bis hin zu großzügigen **4-Zimmer-Wohnungen**. Jede Einheit verfügt über ansprechende **Freiflächen** wie Loggias, Balkone, Terrassen oder Gärten, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Zwei **Aufzüge** im Gebäude sorgen für einen **barrierefreien Zugang** zu allen Etagen und maximalen Komfort. In der Tiefgarage können - je nach Verfügbarkeit - Stellplätze zusätzlich angemietet werden.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30 cm x 60 cm 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
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken

Raumaufteilung Top B02:

- Vorraum / Gang
- Bad mit WC und Dusche
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Wohnküche
- Terrasse & Garten

Allgemeines:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Tiefgaragenplätze können - je nach Verfügbarkeit - zusätzlich kostenpflichtig angemietet werden.

Es ist ein Abwicklungshonorar der Hausverwaltung von 300 EUR zzgl. 20 % USt zu entrichten.

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 Doppelmaklers – 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.

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. 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-/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-, 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <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