

Traumhafte Villen-Dachgeschosswohnung mit Terrasse!



Küche

Objektnummer: 202/05775

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 212,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Gesamtmiete	899,83 €
Kaltmiete (netto)	595,00 €
Betriebskosten:	223,03 €
USt.:	81,80 €

Ihr Ansprechpartner



Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54

H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3

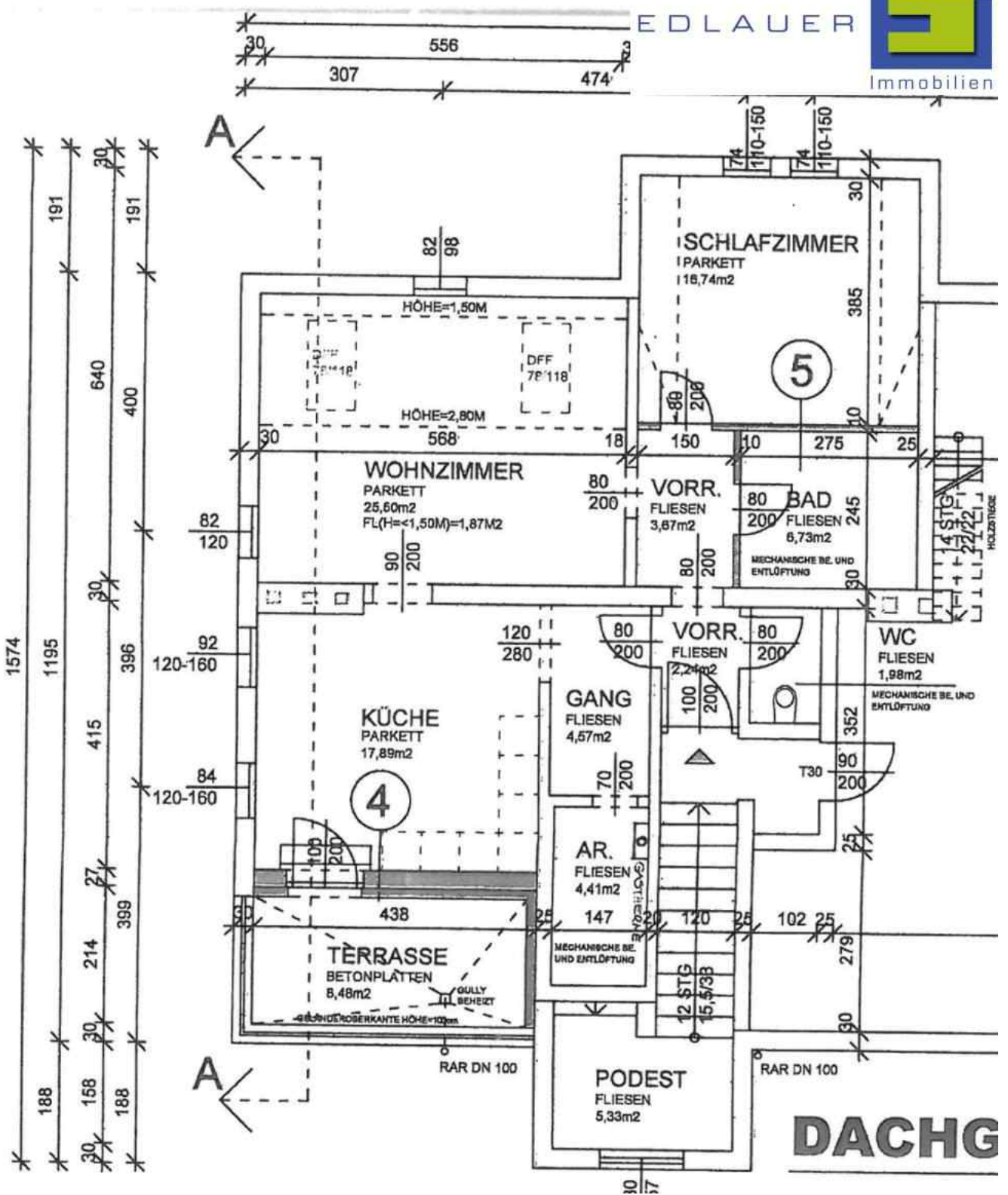
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

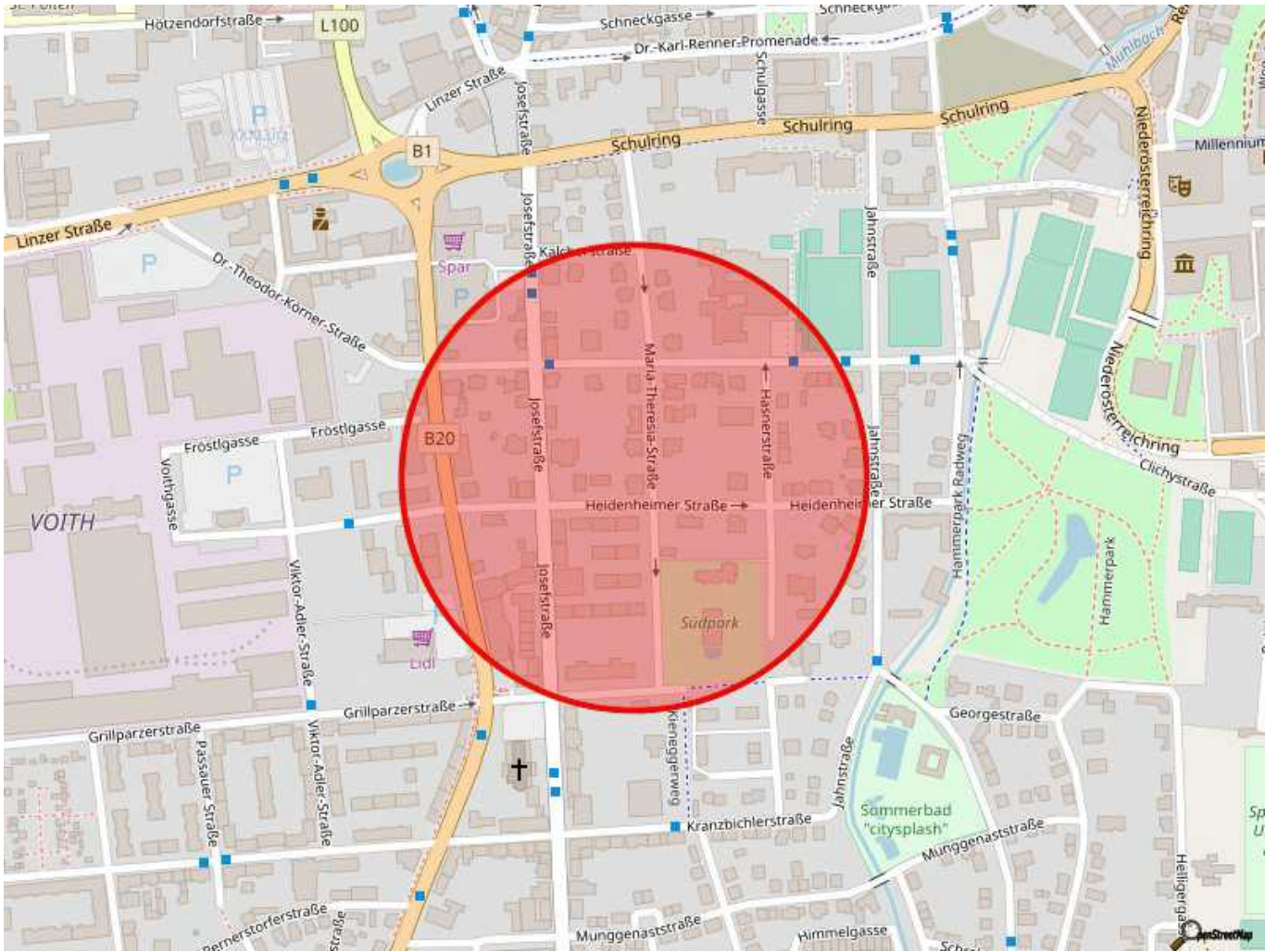












Objektbeschreibung

Traumhafte Villen-Dachgeschosswohnung mit Terrasse!

In einer **JAHRHUNDERTWENDE-STILVILLA** in **BESTLAGE** im Villenviertel südlich vom **Stadtzentrum** wurde diese **einzigartige Wohnung mit 9 m²-TERRASSE** im Dachgeschoß **neu errichtet**.

Beschreibung/Raumprogramm:

Die Wohnung bietet auf einer plangemäßen **Wohn-Nutzfläche von ca. 82,60 m²** folgendes Raumprogramm:

Vorraum, geräumige Wohn-Essküche mit Ausgang auf die Terrasse, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum.

Vor allem die **modernen Bodenbeläge** und Einrichtungen in Verbindung mit den vorhandenen Althauselementen verleihen der Wohnung einen einzigartigen Charme. Die Wohnräume und die Küche wurden mit einem **hellen Parkettboden** ausgestattet, das Badezimmer und das WC wurden auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

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 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 899,83 beinhaltet neben dem Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer**.

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Nebenkosten:

Kaution, diese muss spätestens bei Vertragsunterzeichnung erlegt werden.

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht **ab sofort** zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.



Hinweis auf Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl E-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 212,36 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 3,24.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **5775**

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.





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.