

SO GEHT LUXUS!



Wohnbereich

Objektnummer: 202/07447

Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	698,99 €
Kaltmiete (netto)	514,19 €
Betriebskosten:	134,80 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €

Ihr Ansprechpartner



René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

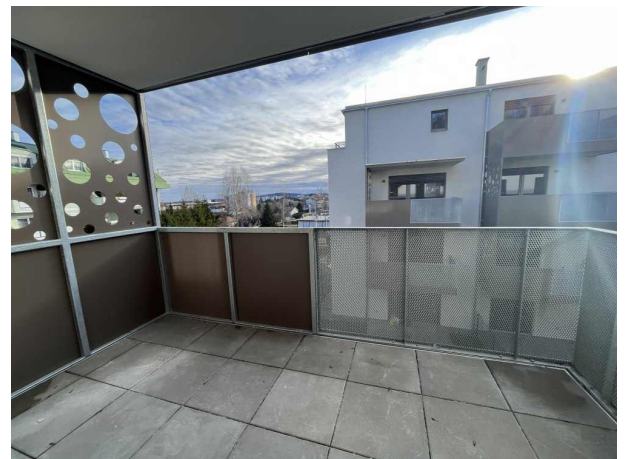
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

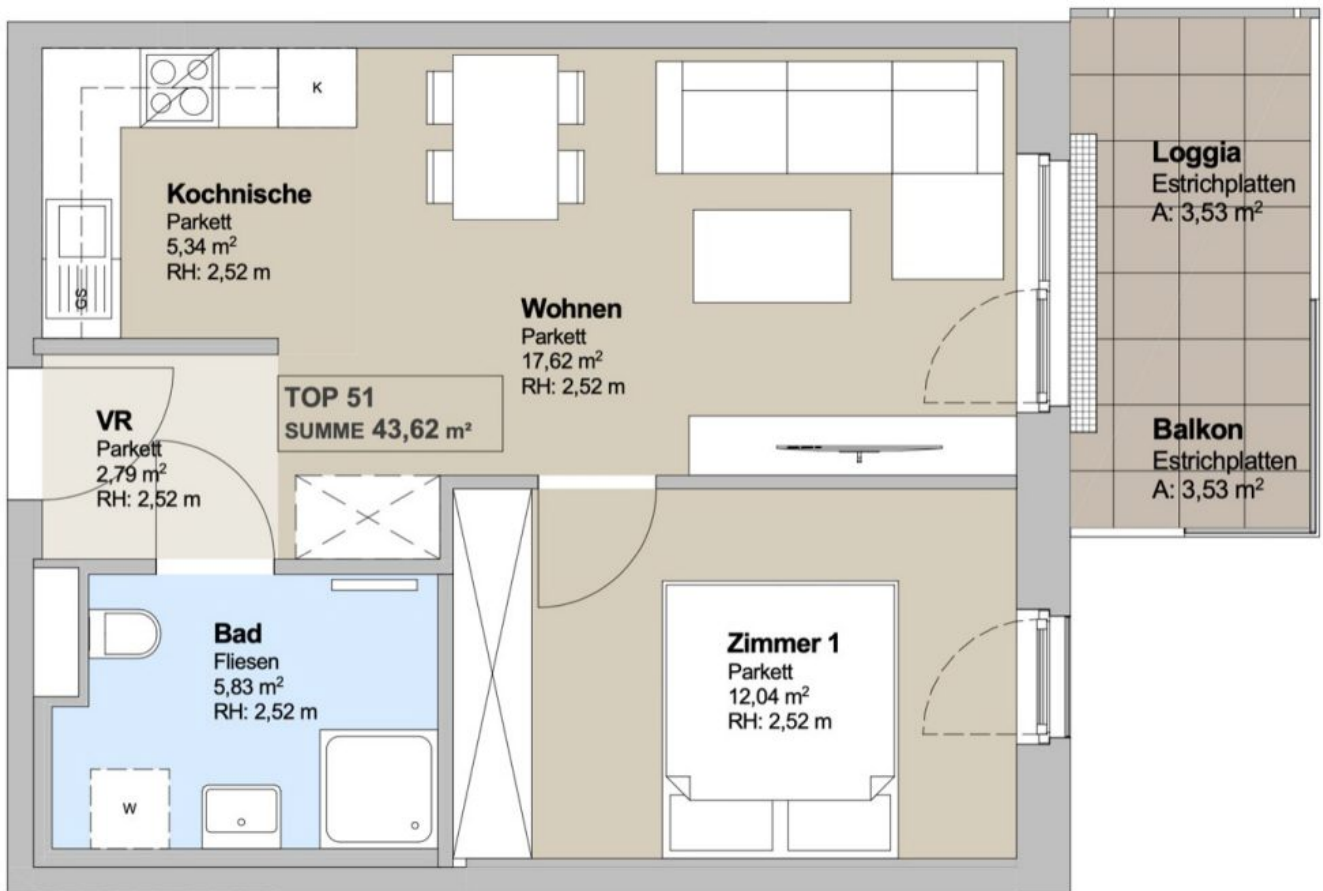
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

WILLKOMMEN im LUXUS!

Das Projekt "DAS.KREMSEBERG" ist ein Ort, an dem Sie die Möglichkeit vorfinden, im schönsten Ambiente mit hochwertigster Ausstattung Ihren Lebensmittelpunkt zu genießen und zu erleben. Ihre Wünsche waren schon immer einmal einen Pool direkt vor der Haustüre zu haben oder einen gemütlichen Plausch oder berauschenden Grillabend mit Freunden oder den Nachbarn in geselliger Runde zu haben oder einfach nur mal die Blicke über unsere schöne Landeshauptstadt schweifen lassen möchten? Herzlich willkommen! Hier sind Sie goldrichtig! Die im Jahr 2022 fertiggestellte Wohnanlage lässt somit keine Wünsche offen. Sogar in der Umgebung werden kaum Wünsche offengelassen. Egal ob Sie durch die historische Kellergasse spazieren möchten oder doch lieber einen Shoppingtag im Traisenpark machen oder doch die Natur im Stadtwald genießen möchten. Alles ist möglich! Kurzum haben Sie hier genau den Ort, nachdem Sie gesucht haben!

DETAILBESCHREIBUNG:

Lage:

- St. Pöltner Kremser Berg
- Mitten im Grünen und doch zentral

Raumaufteilung:

Die Wohnung befindet sich in der zweiten Ebene und bietet Ihnen auf 43,62 m² folgende Raumaufteilung

Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC.

Zudem kommt ein(e) Loggia/Balkon mit einer Fläche von 7,06 m².

Über dies hinaus steht Ihnen ein geräumiges Kellerabteil sowie ein eigener Kfz-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massiver Eichenholzparkett bzw. großformatiges Feinsteinzeug
- 3-fachverglaste Kunststoff- Aluminiumfenster
- Hochwertige Dieter Knoll Maß Küche
- Hochwertige Echtglas-Duschwand
- exklusiver Badezimmer Spiegelkasten mit verschiedenen Beleuchtungsstärken und Lichttönen
- Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- A1 und Kabelplus Anschlüsse vorbereitet
- elektrisch betriebener Außensonnenschutz
- eigener Tiefgaragenabstellplatz mit Funkfernbedienung
- eigenes Kellerabteil



Benefits:

- Große Gemeinschaftsdachterrasse inkl. Grillmöglichkeiten und grandiosem Ausblick
- Hauseigener Swimmingpool mit ca. 9m x 4m inkl. WC und Dusche direkt beim Pool
- begrünte Frei- und Allgemeinflächen
- Lift vom Keller bis hoch ins Dachgeschoß
- Sehr gute Energieeffizienz (fGEE - 0,74 - Energieklasse A) und Heizwärmebedarf (HWB - 22,8 kWh/m²a Energieklasse A)
- geräumige Fahrrad- und Kinderwagenräume

Und das Beste: Wohlfühlfaktor in sämtlichen Bereichen

Kosten und Vertragskonditionen:

- Monatliche Miete für die Wohnung inkl. Betriebskosten beträgt EUR 648,99.
- Monatliche Miete für den Stellplatz inkl. Betriebskosten beträgt EUR 50,00.
- Es wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Eine Kündigung ist nach dem ersten Mietjahr möglich. Danach kann das Mietverhältnis jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden.
- Die Kosten für Strom und Heizung/Warmwasser werden direkt mit dem jeweiligen Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Sämtliche Haupträume verfügen über eine moderne und energieeffiziente Fußbodenheizung.

Nebenkosten:

- Kautions: EUR 2.000,00

Energieausweis:

Ausstellungsdatum 11.03.2021

Heizwärmebedarf (HWB) 22,8 kWh/m²a - Energieklasse A

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,74 - Energieklasse A

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht ab Jänner 2025 zur Verfügung.

Besichtigungen:

Eine Besichtigung der Wohnung ist nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Hinweis auf Naheverhältnis:

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

Objektnummer: 7447

Bitte 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.