

## **Schöne Altbauwohnung in Bahnhofsnähe!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/05848**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,59
<b>Gesamtmiete</b>	777,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	429,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,65 €
<b>Heizkosten:</b>	4,80 €
<b>USt.:</b>	70,72 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder

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

**Schöne Mietwohnung in einem Altbau im Zentrum von St. Pölten im Ausmaß von ca. 72,33 m<sup>2</sup>.**

### **Beschreibung:**

Die Wohnung besteht aus: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Küche, Bad und WC.

In der Küche befindet sich ein Küchenblock bestehend aus Ober- und Unterkästchen, E-Herd, Abwäsche, Külschrank sowie ein Dunstabzug.

Das Vorzimmer, das Bad mit Wanne sowie das WC sind verflies. In den Zimmern sind Parkettböden verlegt. Im Abstellraum ist ein PVC-Bodenbelag verlegt.

Prekaristisch überlassen wird auch ein Kellerabteil.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Etwa eine Gehminute von der Wohnung entfernt befindet sich die Busbahnhof beziehungsweise auch der Zugbahnhof.

### **Vertragskonditionen:**

Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 4 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 753,41 versteht sich inklusive Betriebskosten, Warmwasser und gesetzlicher Umsatzsteuer. Zudem ist ein Heizkostenkonto von monatlich EUR 123,00 zzgl. USt. vorgeschrieben. Die monatliche Miete inkl. Heizkosten und Umsatzsteuer beträgt somit EUR 925,52. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

### **Nebenkosten:**

Kautions EUR 2.800,00

### **Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab 01.09.2024 zur Verfügung.

### **Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

### **Energieausweis:**

Ausstellungsdatum: 25.03.2019

Heizwärmebedarf (HWB): 183,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 3,59



**Hinweis auf Naheverhältnis:**

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

**Objektnummer: 5848**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitten 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. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir **Anfragen mit unvollständigen Kontaktdaten nicht bearbeiten** können. 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.