

## Gemütliche Doppelhaushälfte in Top-Lage!



Anischt 1

**Objektnummer: 202/07971**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	88,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>USt.:</b>	100,00 €

## 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.









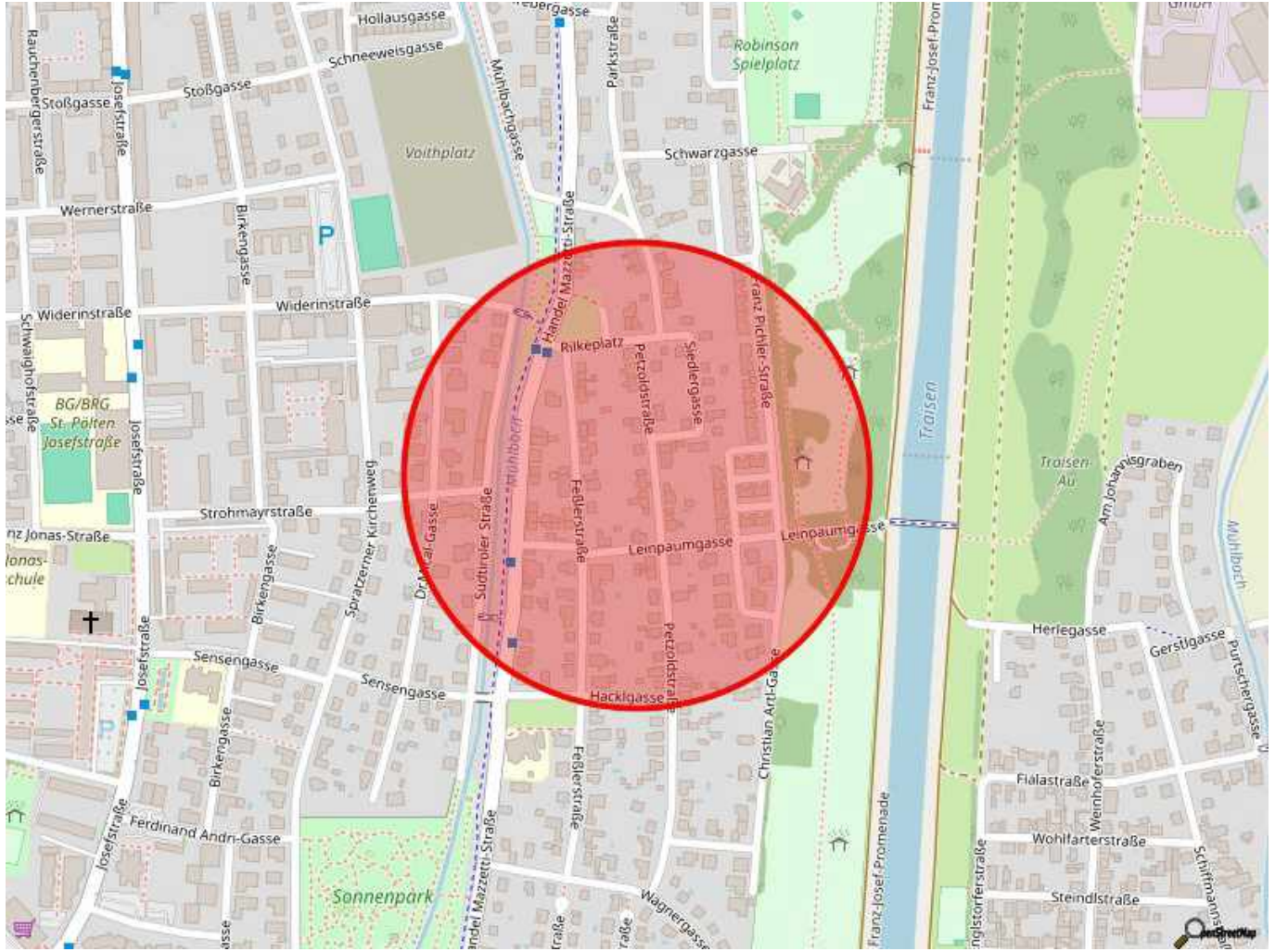












## Objektbeschreibung

### Gemütliche Doppelhaushälfte in Top-Lage!

#### Beschreibung:

Das Wohnhaus (**ca. 88,71 m<sup>2</sup>**) besteht aus:

Erdgeschoß mit: Vorzimmer, Küche möbliert mit Essplatz, Wohnzimmer, Duschbad und WC.

Obergeschoß mit: 2 Schlafzimmer

Keller: ein Kellerraum

#### Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in der Petzoldstraße einer **ruhigen Siedlungslage von St. Pölten**. Besonders erwähnenswert ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl in öffentlicher als auch privater Hinsicht ist das Haus sehr gut gelegen. Diese gute Lage spiegelt sich auch auf den Bereich Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wieder.

#### Vertragskonditionen:

Angeboten wird ein **befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre**, gegebenenfalls besteht auch eine Verlängerungsmöglichkeit.

#### Kosten:

Die **monatliche Miete von EUR 1.100,00 beinhaltet neben dem Hauptmietzins die Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer**. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Wasser und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

#### Nebenkosten:

**Kaution von EUR 3.300,00.**

#### Beheizung:

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Gas.

#### Verfügbarkeit:

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

#### Energiekennzahl:

Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl D-F bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 235 und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 2,11.

#### Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **7971**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

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.