

## **Maisonettewohnung. Eine Oase für Ruhe und Beschaulichkeit mit Südloggia**



Wohnküche

**Objektnummer: 5411**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstrasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,28
Gesamtmiete	829,38 €
Kaltmiete (netto)	598,41 €
Kaltmiete	829,38 €
Betriebskosten:	230,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

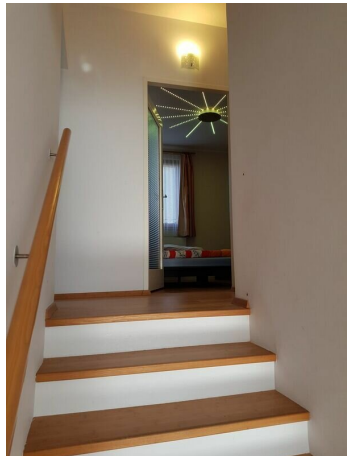
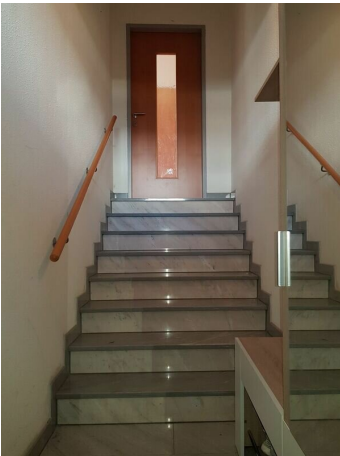
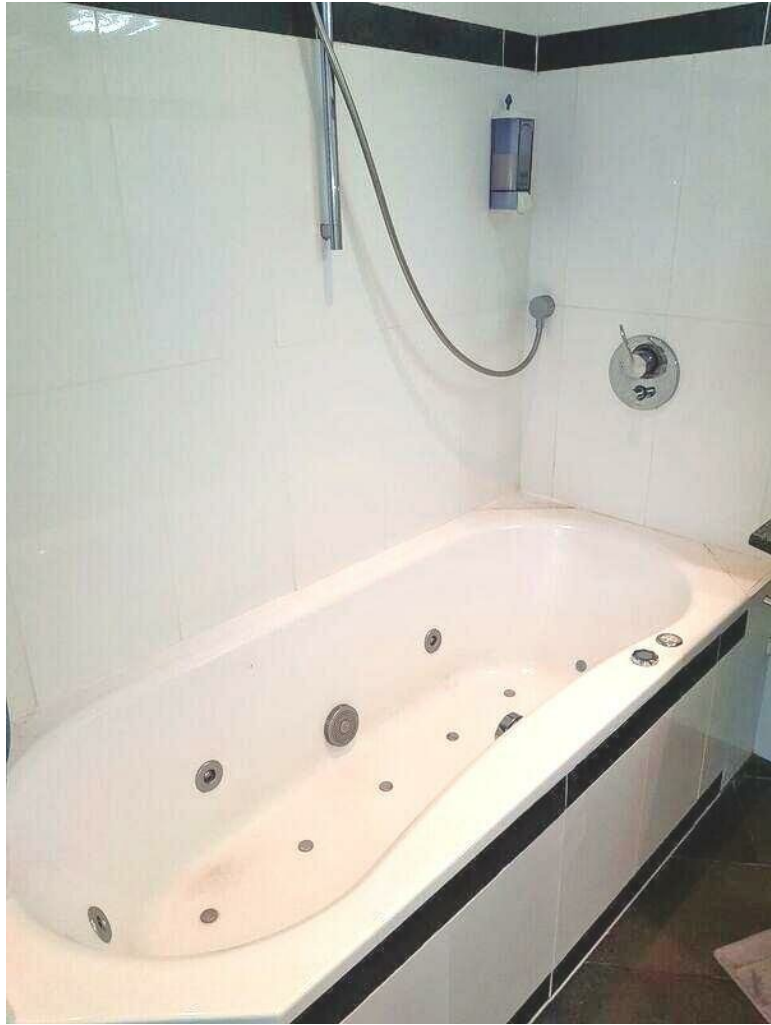


**Marion Kleebinder**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH







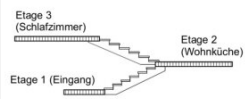
**Mietwohnung  
 3100 St. Pölten**

**3. Obergeschoss - TOP 33**  
 ca. 78,72 m<sup>2</sup> + 5,67 m<sup>2</sup> Loggia

**Raumgruppen:**

- Haupträume**
- Nebenräume**
- Sanitäräume**
- Loggia**

**Etagenübersicht:**



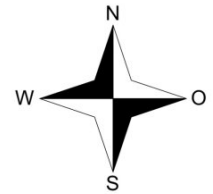
**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
 Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4  
 3105 St. Pölten - Oberradlberg  
 marcus.katzensteiner@pz-k-mail.at  
 0664/5456304  
 www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 19.01.2018  
 Auftraggeber:  
 IMMOCENTRAL Immobilienreuhand GmbH

**Top 33**



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.  
 DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

**Mietwohnung  
 3100 St. Pölten**

**3. Obergeschoss - TOP 33**  
 ca. 78,72 m<sup>2</sup> + 5,67 m<sup>2</sup> Loggia

**Raumgruppen:**

- Haupträume**
- Nebenräume**
- Sanitäräume**
- Loggia**

**Etagenübersicht:**



**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
 Radlberger Hauptstraße 96/I/1 Top 4  
 3105 St. Pölten - Oberradlberg  
 marcus.katzensteiner@pz-k-mail.at  
 0664/5456304  
 www.pzk-online.at



Maßstab: 1:100 Datum: 19.01.2018  
 Auftraggeber:  
 IMMOCENTRAL Immobilienreuhand GmbH

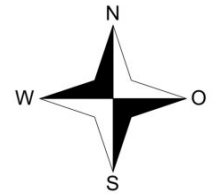
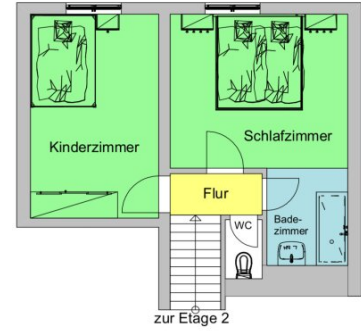
**Etage 1**



**Etage 2**



**Etage 3**



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN.  
 DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt an der Kremser Landstraße, in einer fußläufigen und zentralen Lage zwischen dem Hauptbahnhof, dem Universitätsklinikum und der Fachhochschule. In unmittelbarer Nähe befinden sich attraktive Naherholungsgebiete wie die Franz-Josefs- und Traisen-Promenade, die Traisen sowie der große Viehofner See.

Wohnfläche: ca. 84,39 m<sup>2</sup> inkl. Loggia + Kellerabteil, 4 Jahre befristet zu mieten, Verlängerung möglich, Kündigungsfrist 3 Monate

Gesamtmiete: € 829,38 inkl. BK und USt.

Heizkosten: € 165,62 inkl. USt.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

1. Ebene: Vorzimmer
2. Ebene: Wohnküche, Loggia, Abstellraum
3. Ebene: Schlafzimmer mit direkten Badezimmer Zugang, ein weiteres Schlafzimmer, separate Toilette

Stockwerkslage/Aufzug: 3 / JA

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Fliesen- und Bambusparketten, Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und Einbaugeräte, in die Decke eingelassene Videoleinwand, Sanitäreinrichtungsgegenstände

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: **KEINE**

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <750m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap