

**2 ZIMMER | 1. OG | NAHE DES TRAISEN-FLUSSES |  
LANDHAUSVIERTEL | AB SOFORT**

MUSTERWOHNUNG TOP 522

**DECUS**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1145405**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rennbahnstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Wohnfläche:	47,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	750,00 €
Kaltmiete (netto)	580,19 €
Kaltmiete	681,82 €
Betriebskosten:	101,63 €
USt.:	68,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

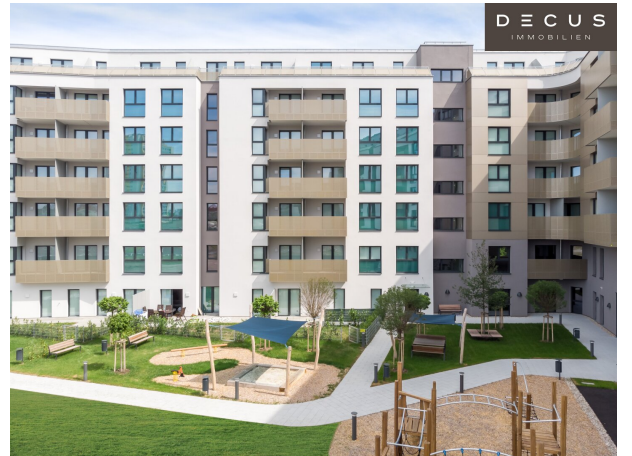
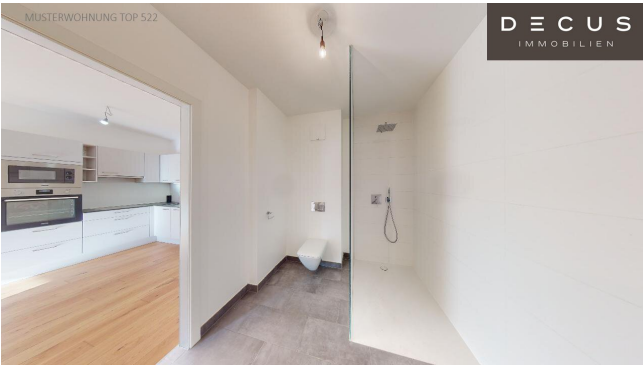
MUSTERWOHNUNG TOP 522

DECUS  
IMMOBILIEN

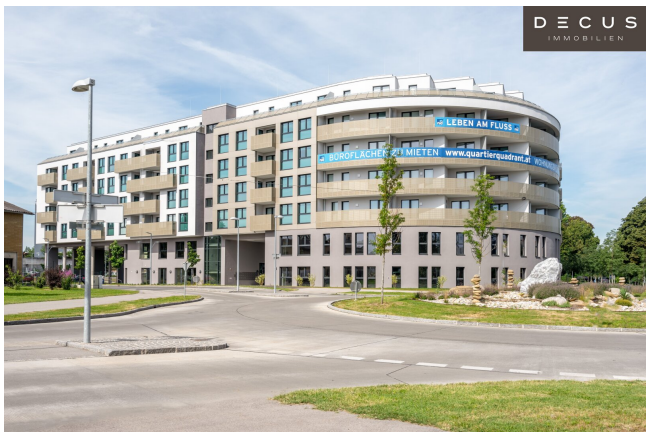


MUSTERWOHNUNG TOP 522

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





TOP 113

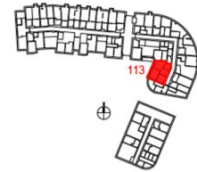
**TOP 113**

1. Obergeschoss Rennbahnstraße

Vorraum	7,77 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,89 m <sup>2</sup>
Küche	6,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,60 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche** 47,71 m<sup>2</sup>

Einstellraum (1. Obergeschoss) 6,00 m<sup>2</sup>



Raumhöhe 2,75 m  
Stand Planung 23.11.2021



M 1:100 (A4)

Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Flächen sind ca. - Angaben. Türbemaßungen sind Durchgangslichten, Fensterbemaßungen sind Architekturflichten. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbauelementen verwendbar - Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ als Einrichtungsanschlag dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u. Ausstattung lt. gültiger Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

# Objektbeschreibung

## Hochwertig ausgestattete Wohneinheiten

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit Wohnflächen von ca. **37 m<sup>2</sup> bis 127 m<sup>2</sup>**. Es stehen großzügige **Allgemeinbereiche** zur Verfügung, darunter Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze. Ein großer, gut ausgestatteter Kinderspielplatz auf dem Gelände der Wohnanlage dient nicht nur als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, sondern fördert auch das **Miteinander** der Erwachsenen in der Gemeinschaft.

## Informationen zum Projekt & Ausstattung:

- helle, **offene Wohn-Ess-Bereiche**
- 2,70 m hohe Räume
- **Echtholz-Parkettböden** in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- **Fernwärme, Fußbodenheizung**
- Alu-Kunststoff-Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**
- weiße Wohnungseingangstüren - einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung ohne Türschließer
- weiße Holzinrentüren
- moderne und elegante **Marken-Sanitärausstattung** mit Design-Unterputzarmaturen
- Badewannen in Sanitäracryl, bzw. bodennahe Duschen mit Glastrennwand

- **W-LAN, Anschlüsse für A1 und Kabelplus** vorhanden

## Lage

Die **Neubauwohnungen** befinden sich in **zentraler Lage** in **St. Pölten, Niederösterreich**. Das Projekt liegt östlich der Altstadt und hat daher eine **gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** sowie **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. **Fußläufig** benötigt man etwa **12 Minuten** zum **St. Pölten Hauptbahnhof**.

Durch den Railjet und **WESTgreen** gelangt man öffentlich in weniger als **35 Minuten** zum **Wiener Hauptbahnhof**. Mit dem Auto gelangt man über die **A1** in weniger als einer Stunde nach Wien.

In unmittelbarer Nähe des Projektes befinden sich **Lebensmittelläden, Apotheke, Post, Drogerie, Restaurants, Bars, Ärzte und Krankenhäuser**. Besonders hervorgehoben wird hier das **Universitätsklinikum** St. Pölten, mit welchem eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet wird. Die Stadt bietet des weiteren auch ein breit gefächertes Bildungsangebot, beispielsweise an der **FH St. Pölten**.

Die Wohnung **Top 113** befindet sich im **1. Obergeschoß**, ist **nordwestseitig** ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Bad mit WC und Dusche
- Wohnküche
- Zimmer 1
- **Sonstiges:**
- Der Wohnung ist ein Kellerabteil im 1. OG zugeordnet.

- zusätzliche Kosten: 185,- EUR Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung (einmalig)
- Bei den Fotos handelt es sich um Bilder der Musterwohnung
- Wichtig: Kein Balkon/Terrasse/Loggia

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.



Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap