

## 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage!



Wohnküche (1)

**Objektnummer: 202/08017**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Wohnfläche:</b>	73,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Gesamtmiete</b>	857,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	513,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,90 €
<b>USt.:</b>	77,96 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

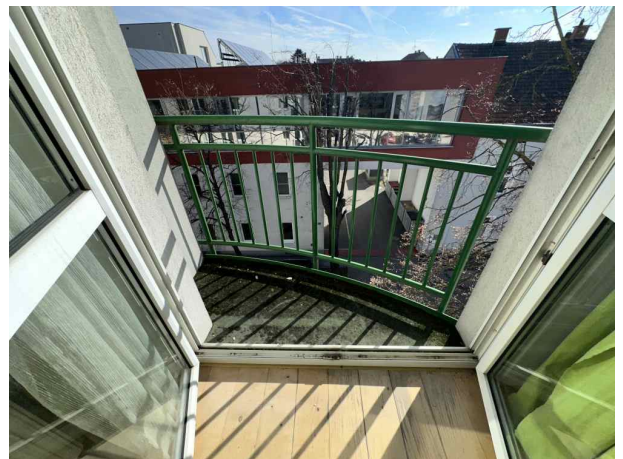
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

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

### Mietfläche und Raumaufteilung:

Mietwohnung im Dachgeschoß (Barrierefrei mit Lift erreichbar) und einer Nutzfläche von ca. 73,38 m<sup>2</sup>, bestehend aus:  
Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum sowie einem kleinen Balkon.

### 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.

### Monatliche Kosten:

Der angegebene monatliche Mietzins versteht sich inkl. Betriebskosten sowie auch der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Das monatlichen Heizkostenkonto beträgt EUR 90,20 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die monatlichen Kosten für die Wohnung inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie den jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuern beträgt somit EUR 965,76.

Die Stromkosten werden direkt mit dem Energieversorger verrechnet.

### Beheizung:

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung Fernwärme.

### Infrastruktur und Erreichbarkeit:

In fußläufiger Umgebung befinden sich Nahversorgungseinrichtungen wie zum Beispiel Interspar, Bankinstitute, Trafiken, Bäckereien und vieles mehr. Auch die Innenstadt ist jederzeit bequem zu Fuß zu erreichen.

Aufgrund der Lage im Bereich Daniel Gran Straße / Kerensstraße ist die Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend (Bushaltestelle direkt ums Eck).

### Verfügbarkeit:

Das Objekt ist nach Vereinbarung sofort verfügbar.

### Nebenkosten:

Kautions: ca. 3 Monatsmieten

### Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 53,18 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,157 (Klasse D)

### Besichtigung:





Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**Hinweis auf wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zur Vermieterin aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung (regelmäßige Zusammenarbeit und wiederkehrende Beauftragung) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Objektnummer: 8017**

Bitte halten Sie bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.