



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144848

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1180€

Straße: Roseggerstraße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 98.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 106.13m<sup>2</sup>

## **ROSEGGERSTRASSE - Charmante Altbauwohnung mit Südloggia in zentraler Lage**



Die angebotene Wohnung befindet sich in der Roseggerstraße ? in zentraler, fußläufiger Lage zwischen dem Kaiserwald, der Hesserkaserne, der Aqua City und der St. Pöltner Innenstadt. Zahlreiche Nahversorger des täglichen Bedarfs ? wie Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen ? sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten erreichbar. Für Erholung im Grünen sorgen der Kaiserwald, der sich in unmittelbarer Nähe befindet. Wohnfläche: ca. 98,97 m<sup>2</sup> + 7,16 m<sup>2</sup> Südloggia + Kellerabteil + Gartenmitbenützung, 4 Jahre befristet zu mieten, Kündigungsfrist 3 Monate  
Gesamtmiete: ? 1.298,- inkl. BK und USt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt: Eine großzügige Diele, drei separat begehbare Zimmer, eine Loggia, sowie eine Tageslichtküche mit Platz für einen Essbereich. Zusätzlich stehen ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch, sowie eine separate Toilette zur Verfügung. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Der allgemeine Garten steht den Bewohner:innen zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Stockwerkslage/Aufzug: 1. Stock / JA

beziehbar ab voraussichtlich: sofort

Ausstattung: Moderne Einbauküche mit Markeneinbaugeräten, edle Fischgrätparkettböden und Fliesenböden, Massivholztüren im typischen Altbauflair, Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen Anschluss

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: KEINE

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 98.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 106.13m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1180€

Nebenkosten: 200.77€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at