

Inserat ID: 189954

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1110.36€

Straße: Doktor-Adolf-Schärf-Straße

3100 St. Pölten

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Nicole Urbanek

Tel: 0664/ 424 3829

n.urbanek@immocentral.at

Wohnfläche: 89.75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 98.57m<sup>2</sup>

### Hervorragender Grundriss & zwei Loggien ? Ihr neues Zuhause erwartet Sie!



Objektlage: Die Wohnung zeichnet sich durch kurze Wege um Einkäufe für den täglichen Gebrauch bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erledigen aus. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Meter entfernt und auch das EKZ Traisenpark oder das Universitätsklinikum sowie den Hauptbahnhof erreichen Sie fußläufig. Profitieren Sie von allen Vorzügen mit einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz.

Wohnfläche: ca. 98,57 m<sup>2</sup> + ca. 8,82 m<sup>2</sup> Loggia + Kellerabteil, befristet zu mieten, Kündigungsverzicht auf die Dauer von 3 Jahren

Gesamtmiete: ? 1.008,42 inkl. BK und USt.

Heizkosten: ? 132,00 inkl. USt.

Die Wohnung gliedert sich in ein großzügiges Vorzimmer mit Garderobe, eine Einbauküche mit gemütlichem Essbereich sowie einen praktischen Abstellraum. Der geräumige Wohnbereich bietet direkten Zugang zur ersten Loggia. Die drei großzügigen Schlafzimmer, von denen eines ebenfalls einen Zugang zur Loggia hat, laden zum Entspannen ein. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet sowie einer separate Toilette.

Stockwerkslage/Aufzug: 5. Stock / JA

beziehbar ab voraussichtlich: Nach Vereinbarung

Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinen Anschluss, Medienanschlüsse, elektrische Rollläden

Kaution: ? 6.000,-

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 89.75m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 98.57m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 29m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.9m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1110.36€

Kaution: 5000€

Nebenkosten: 363.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Urbanek

Tel.: 0664/ 424 3829

E-Mail: n.urbanek@immocentral.at