



#0001008633

## DOPPELHAUSHÄLFTE - GUTE WOHNGEEND

3107 Sankt Pölten



Mietpreis: 1.484,54 €  
Wohnfläche: 102,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Thomas Plesiutschnig  
Akad. Immobilienmanager  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
thomas.plesiutschnig@riv.at  
+43 664 60 517 517 64





## BESCHREIBUNG

### SEHR GEPFLEGTE DOPPELHAUSHÄLFTE

Von den 4 bestehenden Wohneinheiten aufgeteilt auf zwei Objekte wird eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte in einem Siedlungsgebiet mit sehr netten Nachbarn zur Miete angeboten.

#### Wohnrechtliche Informationen:

- + Bauland - Wohngebiet
- + Bauklasse I-II
- + Wohnungseigentum begründet - 130/525 Anteile
- + Wohnfläche - ca. 101 m<sup>2</sup>
- + Baujahr 2014

#### Wohneinheit:

EG: Diele, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Wohn- Essbereich, Terrasse;

OG: 3 Zimmer, Diele, Technikraum, Badezimmer;

DG: Diele, Terrasse;

#### Allgemeines:

- + Kabelfernsehen
- +Zentralheizung Pellets - Solarheizung
- + Fußbodenheizung
- + Vorgarten
- + Abstellraum (außen)
- + 2 Autoabstellplätze

Mietzins € 1.150,- zzgl. BK+HZ+USt.

Freue mich sie persönlich bei der Besichtigung begrüßen zu dürfen.

Thomas Plesiutschnig

0665/6051751764

thomas.plesiutschnig@riv.at



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |   |
|-----------------|---|
| Objektkategorie | Doppelhaushälfte                                  |
| Nutzung         | Wohnen  |
| Vermarktungsart | Miete   |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum                                  |
| Baujahr         | 2014  |
| Baustatus       | Abgeschlossen                                     |
| Heizung         | Zentralheizung: Pellets,<br>Zentralheizung: Solar |
| Stellplätze     | 2 x Freiplatz                                     |

### FLÄCHEN

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Wohnfläche      | 102,00 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche      | 4,08 m <sup>2</sup>    |
| Grundfläche     | ca. 171 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche | ca. 77 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | 54,00 m <sup>2</sup>   |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 05.02.2013  |
| Gültig bis                       | 04.02.2023  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 32,00   |
| HWB Klasse                       |  B |
| fGEE Wert                        | 1,00  |
| fGEE Klasse                      |  B |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Etagen             | 3 |
| Bäder              | 2 |
| Toiletten          | 2 |
| Schlafzimmer       | 3 |
| Terrassen          | 2 |
| Wohneinheiten      | 1 |

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

|                      |                                     |                     |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Gebiet               | Wohngebiet,<br>Siedlungslage        | Räume und Flächen   | Abstellraum, Gäste WC<br>/ Toilette |
| Zustand              | Gut                                 | Alterskategorie     | Neubau                              |
| Erschließung         | Ortsüblicherschlossen               | Anschlüsse          | Kabelkanäle                         |
| Bauart               | Ziegel-Massivbauweise,<br>Flachdach | Möblierung          | Teilmöbliert                        |
| Sanitäreinrichtungen | Duschkabine,<br>Badewanne           | Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche                   |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|             |            |
|-------------|------------|
| Miete       | 1.150,00 € |
| Summe Miete | 1.150,00 € |

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 189,07 € inkl. 10% USt. |
| Heizkosten     | 108,80 € inkl. 20% USt. |
| Warmwasser     | 36,66 € inkl. 10% USt.  |

### GESAMTKOSTEN

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Monatliche Gesamtbelastung | 1.484,54 € inkl. USt. |
| Mieter-Provision           | Provisionsfrei        |
| Kaution                    | 4.300,00 €            |

### NEBENKOSTEN

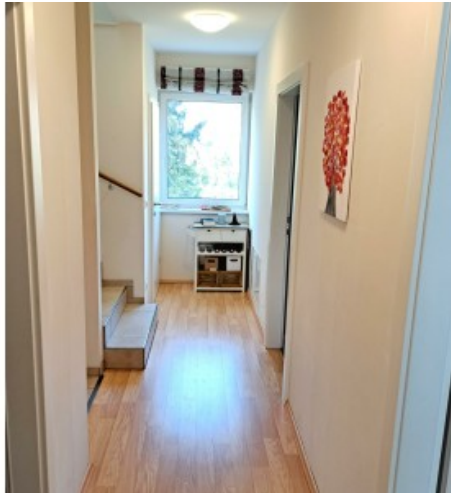
|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Vertragserrichtung | nach Vereinbarung |
|--------------------|-------------------|

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Stand Reparaturrücklage    | 7.860,00 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2022 |



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG Grundrissplan](#)

[OG Grundrissplan](#)

[DG Grundrissplan](#)

[Schnitt](#)

[Lageplan](#)

[Luftbild I](#)

[HP St. Pölten](#)





[wikipedia St. Pölten](#)

