

Exposé

Penthouse in St.Pölten

**Private helle Wohnung mit Top Lage und 107m²
Dachboden - Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-420883

Penthouse

Vermietung: **1.349 € + NK**

Ansprechpartner:
Sonnleitner

3100 St.Pölten
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.396 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne private 4-Zimmer-Wohnung mit 107m² Dachboden - ERSTBEZUG

Nur rund 4 Radminuten vom Regierungsviertel St. Pölten entfernt!

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss und bietet rund 102m² Wohnfläche sowie außergewöhnlich viel Platz durch den großen privaten Dachboden mit ca. 107m².

Das Objekt liegt in einem Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten in privater Siedlungslage. Etwa 3 Gehminuten entfernt liegt die Traisen sowie ein Spielplatz, die eine naturnahe erholsame Umgebung bieten.

Raumprogramm

Wohnküche: mit zweifachem französischem Balkon und moderner geräumiger Einbauküche mit Kochinsel, Markengeräten und Barplatte,

3 (Schlaf-)Zimmer,

Bad mit Dusche, Badewanne und Tageslicht,

WC mit Tageslicht,

Vorraum sowie

Kellerabteil, Parkplatz direkt vorm Haus, eigenen Wohnungs- (& Kellereingang),

ca. 107m² Dachboden

Beheizung/Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Wärmepumpe.

Vertragskonditionen

Befristeter Mietvertrag von 3 Jahren, eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Kosten

Monatsmiete brutto (inkl. Betriebskosten): € 1.349,-

Miete ist exkl. Heizung/Strom/Warmwasser

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Optional: 31-42m² Kellerfläche mit privaten Eingang direkt über die Wohnung, als Lager oder Hobbyraum, mit Stromanschluss: Preis auf Anfrage

Verfügbarkeit

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

Energiekennzahl

Heizwärmebedarf (HWB) von 39,6 kWh/m².

Besichtigung/Kontakt

Bitte nehmen Sie mit Frau Sonnleitner über Nachricht oder telefonisch unter 0660 9589084 Kontakt auf.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei

Im Kellergeschoss stehen weitere Lagerflächen (von 6-41m²) zur Verfügung, die bei Bedarf separat angemietet werden können, mit oder ohne Stromanschluss. Perfekt geeignet als zusätzlicher Stauraum oder für Hobbyzwecke.

Lage

St.Pölten-Stattdersdorf

Die Wohnung liegt mit dem Wohnbereich südseitig in einem kleinen Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten in einer privaten verkehrsruhigen Wohnsiedlung in einer 30er-Zone.

Das Regierungsviertel ist mit dem Fahrrad in nur etwa 4 Minuten über die Lionsbrücke schnell erreichbar. Nur ca. 300 Meter von der Wohnung entfernt liegt der Traisen Fluss und der Spielplatz, die eine naturnahe Umgebung bieten und sich ideal für Spaziergänge und Erholung eignen.

Zusätzlich stehen neben dem Grundstück weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Gesundheit

Arzt <2200m

Apotheke <2200m

Klinik <6000m

Kinder / Schulen

Schule <800m

Kindergarten <800m

Universität <5000m

Höhere Schule <5000m

Spielplatz <300m

Nahversorgung

Supermarkt <1000m

Bäckerei <2500m

Einkaufszentrum <6000m

Restaurant <300m

Verkehr

Hauptbahnhof <3500m

Autobahnanschluss <4000m

Bushaltestelle <300m

Traisen Radweg <350m

Sonstige

Bank <2000m

Post <3500m

Polizei <3600m

Tankstelle <2500m

Kirche <350m

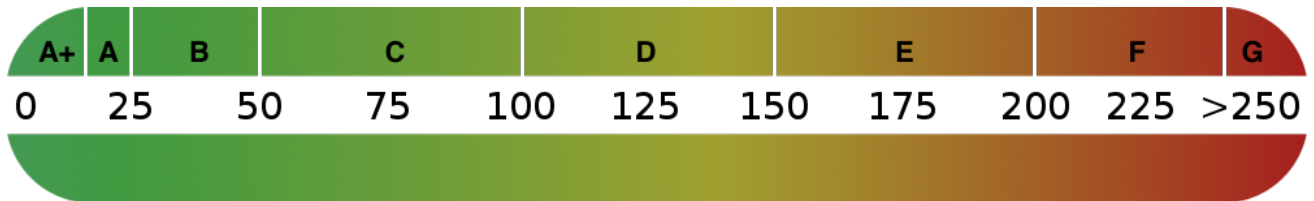
Park <450m

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



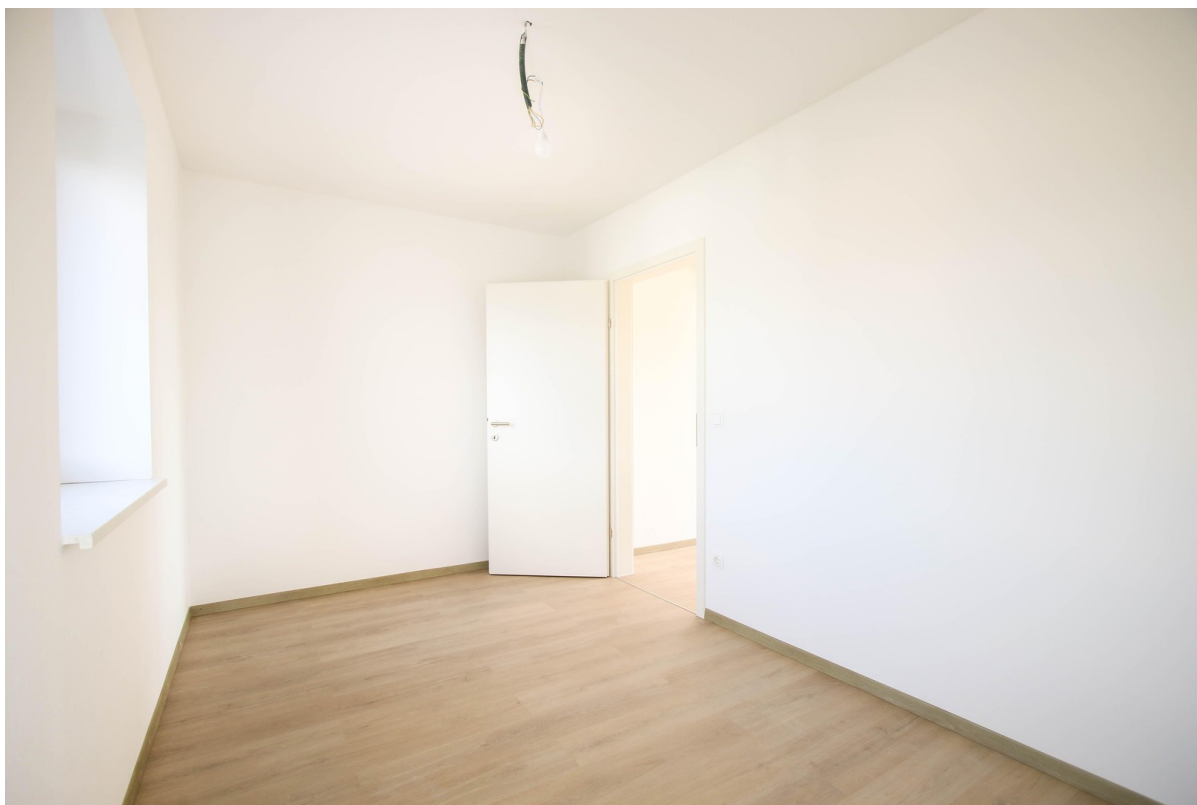
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



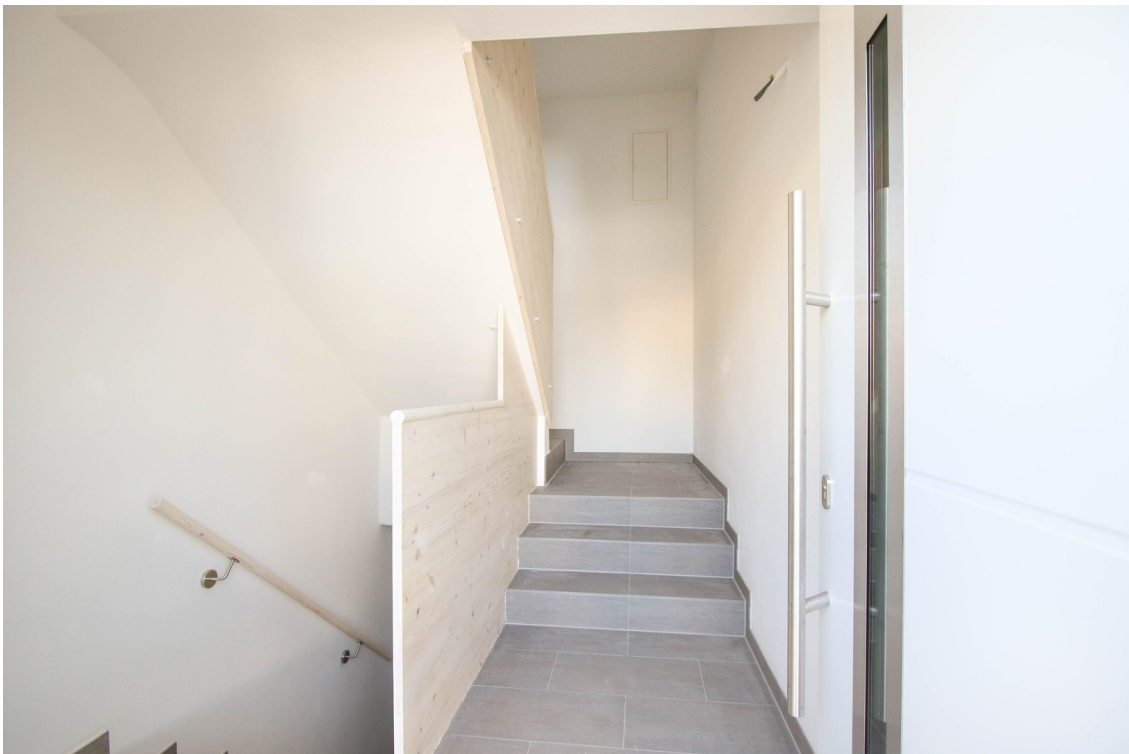
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

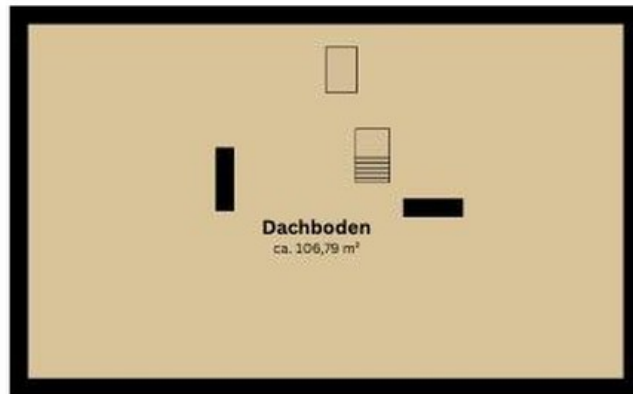


Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachboden



Kellergeschoss

