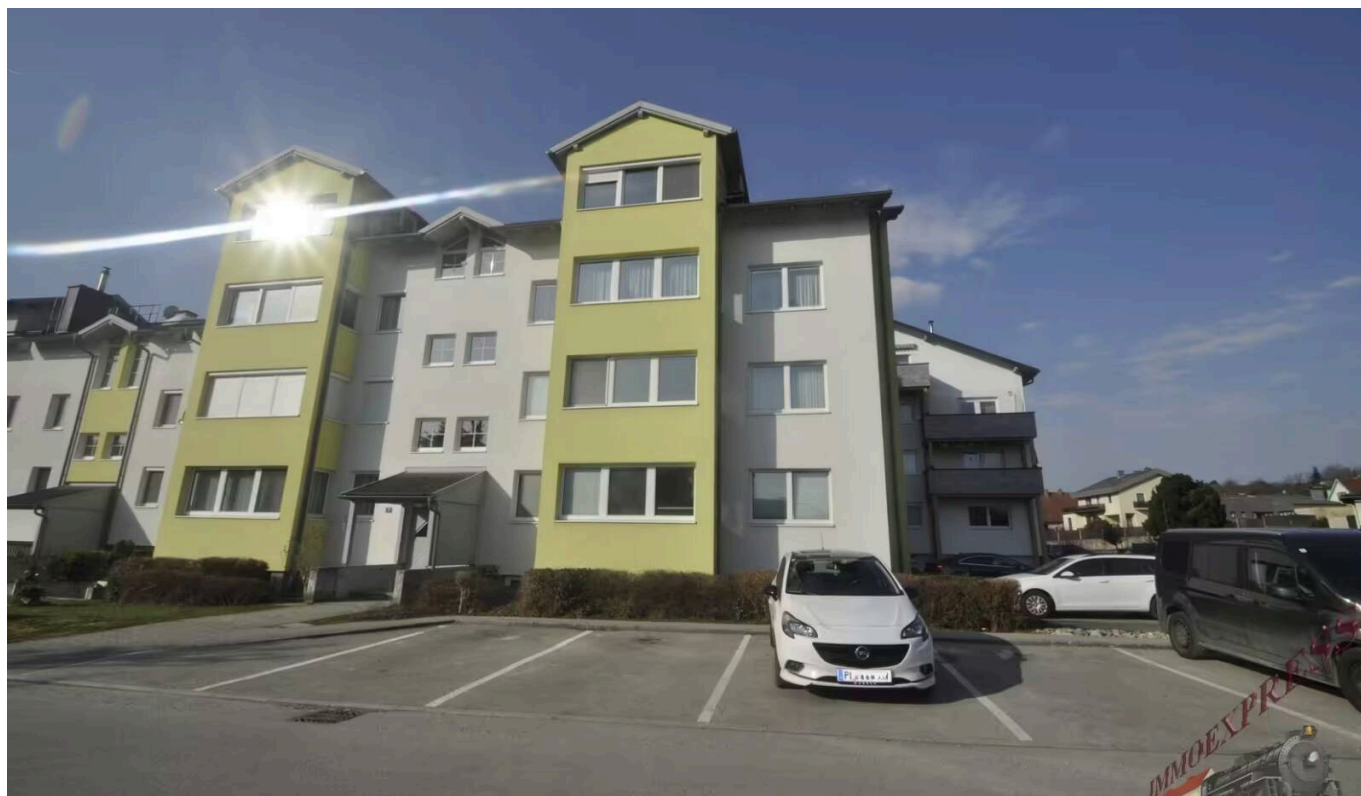




Pyhra: Leicht sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Balkon

DG-Wohnung · 3143 Pyhra

ZU VERMIETEN

890 €
77 m²

Wohn-/Nutzfläche

3

Zimmer

1992

Baujahr

■ Eckdaten

 Wohn-/Nutzfläche **77 m²**

 Zimmer **3**

 Badezimmer **1**

 Baujahr **1992**

 Objektart **DG-Wohnung**

 Vermarktung **Zu Vermieten**

 Objektnummer **O2100169994**

■ Beschreibung

Pyhra: Leicht sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Balkon

Mit geringem Aufwand zu Ihrer sonnigen Traumwohnung in Pyhra!

Die perfekte Architektur mit großen **Fensterflächen** schafft lichtdurchflutete Räume und bietet aller höchsten Wohnkomfort. Das Raumprogramm **bietet zwei Schlafzimmer inklusive Schrankraum**, ein sehr **großes helles Wohnzimmer**, separate, möblierte Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum und Vorraum sowie einen **westseitigen, uneinsichtigen Balkon** um sonnige Abendstunden zu genießen.

Zudem sorgt der **Schwedenofen** im Wohnzimmer für behagliche Wärme.

Die Wohnhausanlage selbst ist in einem überaus hochwertigen Zustand und verfügt über ein sehr ansprechendes Erscheinungsbild. Neben der **Fassade sind auch Dachbodendecke und Kellerdecke perfekt isoliert**. Zudem sind die **Fenster bereits in 3-Fach-Verglasung** ausgeführt. Die Anlage verfügt über eine **helle Tiefgarage** und weist bei einem Heizwärmebedarf von **37,56 kWh/qm² Niedrigenergiestandard** auf!

Um die Wohnung wieder in neuem Glanz erscheinen zu lassen, ist der Sanierungsaufwand ist jedenfalls überschaubar! Die Wände benötigen einen neuen Anstrich! Zudem sind die Böden stark abgewohnt und sollten erneuert werden.

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Sollte ein Mieter die Wohnung selbst sanieren, werden 3 Monate Mietfrei gewährt!

Pyhra - so grün und doch so nah!

Pyhra - nur 6 Autominuten von St. Pölten entfernt - ist eine **sehr beliebte und nachgefragte Wohngegend**, was sich in **ständig steigendem Bevölkerungswachstum**, sowie auch hochwertigen Neubauprojekten widerspiegelt. Neben der guten Infrastruktur ist auch die **Naturbadeanlage Pyhra** zu erwähnen. Für aktive Erholung stehen Reit- und Wanderwege, ein Beachvolleyballplatz, ein Pumptrack und Mountainbikestrecken zur Verfügung.

Sichern Sie sich die ideale Wohnlage für Familien, Naturliebhaber und Freizeit-Sportler unweit der Landeshauptstadt!

Auch Kulturell bietet der Ort beeindruckende historische Bauwerke wie die **gotische Pfarrkirche St. Margareta aus dem 13. Jahrhundert**, das Renaissance-Schloss Wald aus dem 15./16. Jahrhundert oder die denkmalgeschützte Ruine der Kirche St. Cäcilia.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch unter **0660 777 222 0** zur Verfügung!

Ihr Peter Hehal

Infos zur Wohnung:

Wohnfläche: 77,66 m² zzgl. 3,15 m² Balkon

Extras: geräumiges Kellerabteil
Tiefgaragenstellplatz
ein weiterer zugeordneter KFZ-Stellplatz
neue Velux-Dachflächenfenster mit Sonnenschutz
Schwedenofen

Raumprogramm: Wohnzimmer, möblierte Küche, zwei Schlafzimmer, Schrankraum,
Badezimmer mit Wanne, separates WC, Vorraum, Abstellraum, Balkon

Heizung: E-Heizung alternativ Schwedenofen
HWB-Wert: 37,56 kWh/qma² (Niedrigenergiestandard)
Mietzins: € 890,- (3 Monate mietfrei)
Kaution: 3 Monatsmieten
Provision: selbstverständlich provisionsfrei
Nebenkosten: € 360,- für die Erstellung Ihres Mietvertrages

Kontakt:
Ing. Peter Hehal
0660 777 222 0
Wienerstraße 148
3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

■ **Ausstattung**

- Kabel/Sat-TV
- Keller
- vollerschlossen

■ **Weitere Details**

Top-Nummer	14	Balkonfläche	3,15 m²
Bezirk	St. Pölten Land	Anzahl Stellplätze	1
Lage	Pyhra	Heizart	Elektro
Nettokaltmiete	890 €	Bodenbelag	Teppich
Miete inkl. BK und USt.	890 €	Badausstattung	Badewanne
Gesamtmiere	890 €	Küche	Komplett
Gesamtkosten	890 €	Fenster-Material	Kunststoff
Mieterprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.	Türen	Holz
Wohnfläche	77,66 m²	Zustand	Gepflegt
Gesamtfläche	77,66 m²	Letzte Modernisierung	2019
Separate WCs	1		

■ **Energieausweis**

Kennwert	37,56 kWh/(m²*a)
----------	------------------

■ Impressionen





Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 20 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

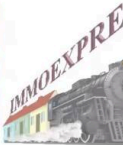
Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

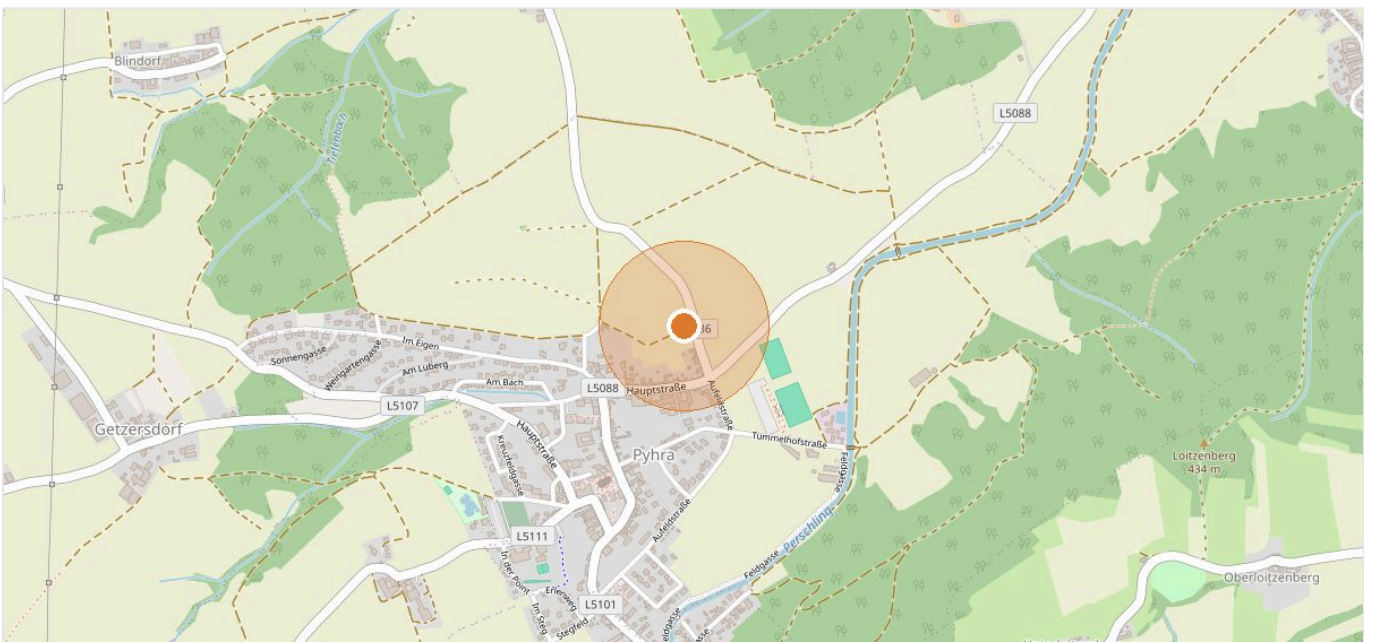
**fitieren auch Sie
on meiner Erfahrung
on meinem Kundenstamm
50 Objekte bestens vermietet
50 Objekte erfolgreich verkauft**

**Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0**





■ Lage



3143 Pyhra · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Peter Hehal

Mobil +43 660 77 72 220

E-Mail p.hehal@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=341284>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.