

## Ankommen und wohlfühlen helle 3-Zimmer-Wohnung in bester Südlage



### Lage / Infos auf einen Blick:

#### Nestroystraße 1/9, 4300 St. Valentin

- ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 18 m<sup>2</sup> Loggia
- 2-Zimmer Wohnung im 1.OG
- Inkl. 2 Stellplätze in der Tiefgarage
- Inkl. Kellerersatzraum
- Ablöse diverser  
Einrichtungsgegenstände möglich



### Miete:

Kaution	€ 3.500,00
Miete/Monat inkl. USt.	€ 863,90
Betriebskosten inkl. Heizung/Monat inkl. USt.	€ 303,99
<b>Gesamtmiete pro Monat</b>	<b>€ 1.167,89</b>

Strom-, TV-, Internetkosten werden nach individuellem

Eigenverbrauch direkt über den Versorger abgerechnet.

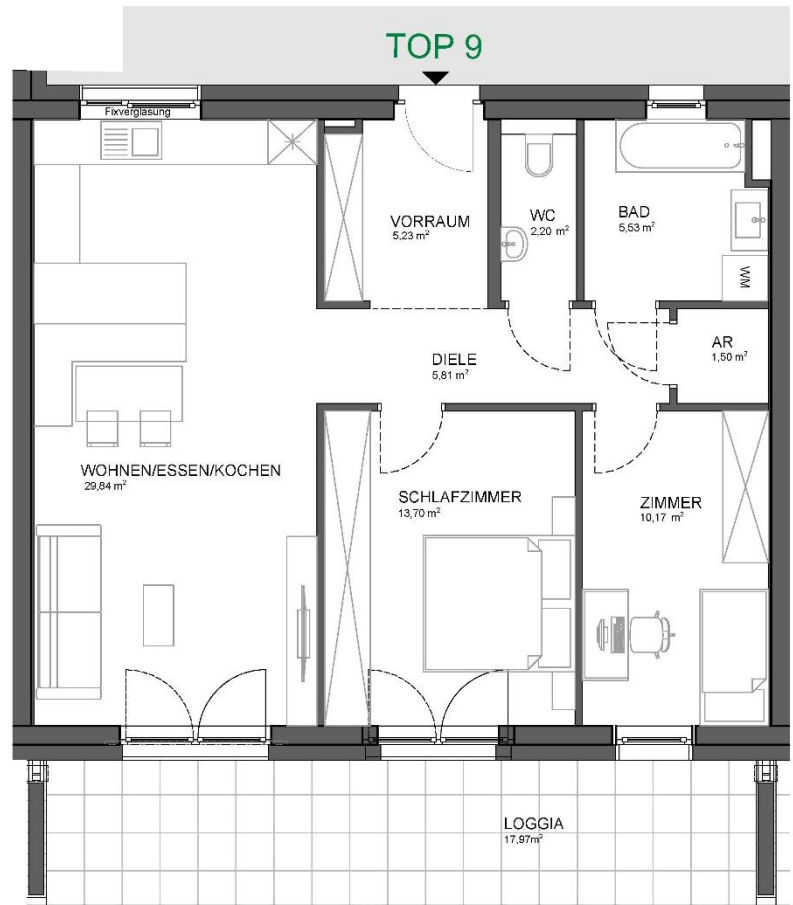
Angaben basieren auf Information und Unterlagen des Eigentümers. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Bilder wurden zu Werbezwecken digital bearbeitet/aufbereitet.

## Grundriss / Ausstattung:

Offener Lebensraum mit Küche, Wohn- & Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Bad mit Dusche, Vorraum/Garderobe und Abstellraum, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung.

Im Allgemeinbereich des Hauses stehen außerdem Fahrrad- & Kinderwagenabstellplätze sowie eine Waschküche / Trockenraum zur Verfügung.

HWB<sub>Ref,sk</sub> 35 kWh/m<sup>2</sup>a;  
fGEE 0,69



## Verfügbarkeit / Befristung:

Verfügbar ab 01. September 2026 ! Das Mietverhältnis wird zum gegenseitigen Kennenlernen auf eine Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen. Ein längerfristiges Mietverhältnis wird angestrebt.

## Kontakt und weitere Infos:



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. David Simader**

Immobilientreuhänder

+43 (0) 699 / 17 33 10 20

[david.simader@simader-immo.at](mailto:david.simader@simader-immo.at)

 **SIMADER**  
Mit Liebe zum Eigenheim  
Simader GmbH  
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen a.d. Krems  
07227 / 20 531, [anfrage@simader-immo.at](mailto:anfrage@simader-immo.at)