

Modernes Wohnen mit großzügiger Südloggia – neuwertige Mietwohnung in St. Valentin



Lage / Infos auf einen Blick:

Nestroystraße 1/11, 4300 St. Valentin

- ca. 39 m² Wohnfläche
- ca. 10 m² Loggia
- 1-Zimmer Wohnung im 1.OG
- Inkl. 1 Stellplatz in der Tiefgarage
- Inkl. Kellerersatzraum



Miete:

Kaution	€	1.900,00
Miete/Monat inkl. USt.	€	444,85
Betriebskosten inkl. Heizung/Monat inkl. USt.	€	160,05
Gesamtmiete pro Monat	€	608,90

Strom-, TV-, Internetkosten werden nach individuellem Eigenverbrauch direkt über den Versorger abgerechnet.

Grundriss / Ausstattung:

Zur besseren Darstellung wurden einzelne Fotos digital nachbearbeitet. Die baulichen Gegebenheiten der Wohnung bleiben davon unberührt. Es wurden KI gestützte Visualisierungen verwendet - teilweise digital möbliert

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer erst vor rund zwei Jahren errichteten Wohnanlage in der Nestroystraße in St. Valentin und präsentiert sich in einem ausgezeichneten, neuwertigen Zustand.

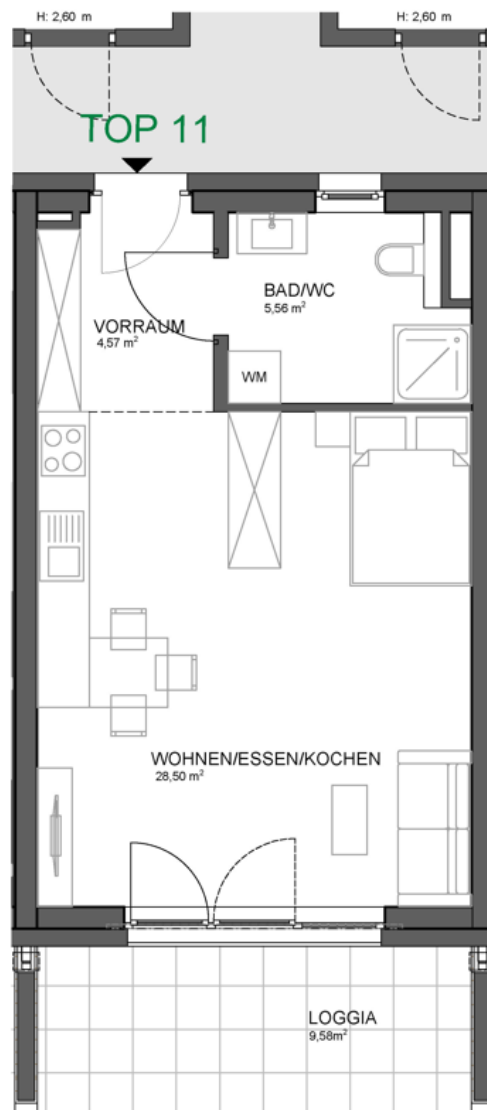
Der helle Wohn- und Schlafbereich mit rund 28,5 m² bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und sorgen gemeinsam mit der Südausrichtung für viel Tageslicht.

Das Badezimmer ist neben einer Dusche auch mit Waschbecken inkl. Unterschrank und Spiegelschrank ausgestattet.

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

HWB_{Ref,sk} 35 kWh/m²a;
f_{GEE} 0,69

Der Grundriss und die dargestellte Ausstattung stellt nur eine schematische Da-
dar und kann vom tatsächlichen Grundriss/Möblierung und der Ausstattung
abweichen.



Verfügbarkeit / Befristung:

Verfügbar ab 01. Oktober 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

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