

## Grüner Max - Miete mit Kaufoption zum Fixpreis



**Objektnummer: 5889/154702028**

**Eine Immobilie von BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Maximilianstraße 49-51           |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,43 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 90,02 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 851,74 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 536,84 €                         |
| Kaltmiete                     | 774,58 €                         |
| Betriebskosten:               | 234,80 €                         |
| USt.:                         | 77,16 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Cornelia Köhler**

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H. Wien  
Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















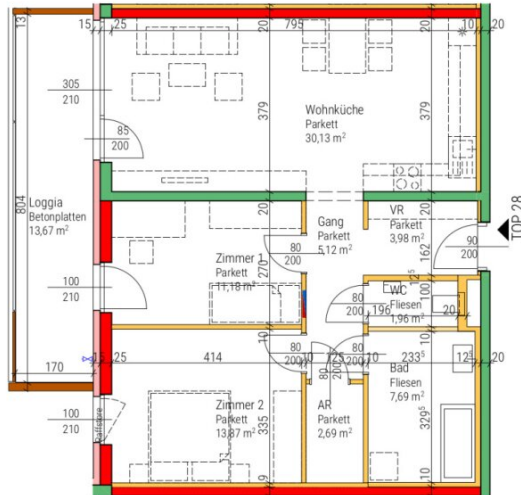
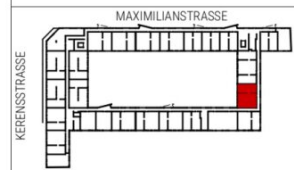


**wohnhausanlage**  
 MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
 KERENSSTRASSE 20  
 3100 ST. PÖLTEN



**besser wohnen – seit 1911.**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 -0  
 office@bwsg.at



1. OBERGESCHOSS  
 TOP 28

STAND: 211202

WNFL 76,62 m<sup>2</sup>  
 Loggia 13,67 m<sup>2</sup>  
 90,29 m<sup>2</sup>  
 ER 6,03 m<sup>2</sup>

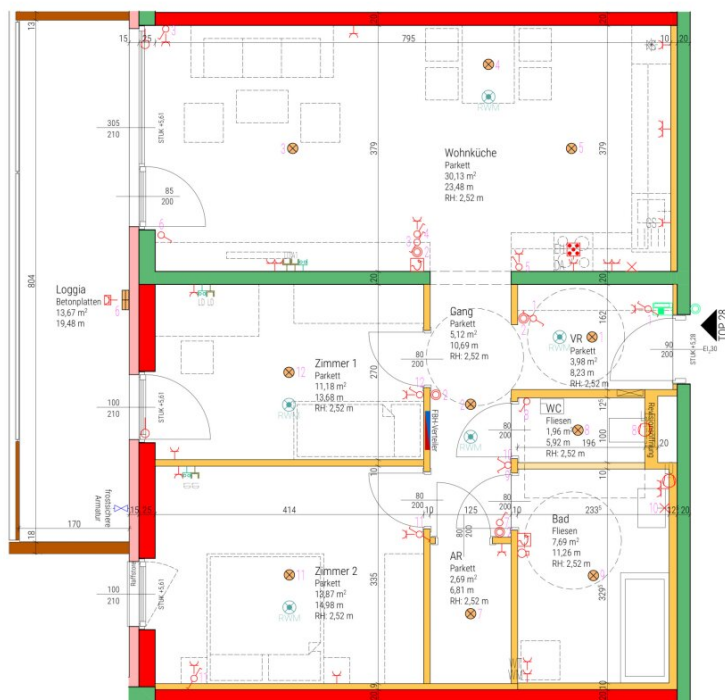
N



0 1 2 3 4 5m M 1:100

**goebl architecture**

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

**bwsg**

**besser wohnen – seit 1911.**  
 BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/5/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08-0  
 office@bwsg.at

**wohnhauseanlage**  
**MAXIMILIANSTRASSE 49-51**  
**KERENSSTRASSE 20**  
**3100 ST. PÖLTEN**

**1. OBERGESCHOSS**      **STAND: 220126**  
**TOP 28**  
 WNFL 76,62 m<sup>2</sup>  
 Loggia 13,67 m<sup>2</sup>  
 ER (KELLER) 90,29 m<sup>2</sup>  
 6,03 m<sup>2</sup>

**LEGENDE**  
 MAUERWERK      WÄRMEDÄMMUNG  
 BETON      TROCKENBAU  
 SCHALTER      TASTER  
 EINFACH-, DOPPELSTECKDOSE  
 ANSCHLUSS E-HERD  
 VORBER. ANSCHL. HANDTUCHHEIZKÖRPER  
 VORBEREITUNG ANSCHLUSS SONNENSCHUTZ  
 MEDIENDOSE (I.D. ... Leerdose)  
 SATDOSE (I.D. ... Leerdose)  
 DECKEN-, WANDAUSLASS L.EUCHTE  
 WANDANBAULEUCHTE - AUSSEN  
 RAUMTHERMOSTAT  
 LÜFTER  
 RAUCHWARMELDER  
 SPRUCHANLAGE  
 WOHNUNGSVERTEILER

**goebl architecture**  
 KASERNSTRASSE 67-69/110 GOEBELSDORF TOP 12 - 1070 VIENNA  
 +43 1 276 44 18  
 OFFICE@GOEBL-ARCHITECTURE.COM  
 WWW.GOEBL-ARCHITECTURE.COM



## Objektbeschreibung

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltsens befinden sich in der Maximilianstraße 49-51 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit **Wohlfühlfaktor**, die wir ab sofort auch in einer **Mietkauf-Variante** anbieten.

Dem „Grünen Max“ liegt ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept mit zukunftsorientiertem Kreislauf-Denken zu Grunde. Das innovative Neubauprojekt der BWSG ist voll gepackt mit grüner Technik.

Am Dach wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage errichtet, damit alle Bewohner von der Sonnenenergie profitieren können. Die Sonne genießen kann man jedoch nicht nur über die Steckdose, sondern auch auf den großzügigen Freiflächen der einzelnen Wohnungen. Wer Gemeinschaft sucht, oder ein schattiges Plätzchen im Grünen, findet dies unter der lauschigen Pergola im Innenhof des Gebäudes. Damit auch die Jüngsten die Zeit im Freien genießen können, wird ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft bieten.

Für angenehme Wärme und Kühle in den Innenräumen sorgt die umweltschonende Gebäudetemperierung. Ein E-Mobility Konzept ermöglicht das Laden von Elektro-Autos an zwei Stationen.

Der „Grüne Max“ bietet seinen neuen Bewohnern nicht nur ein neues schönes Zuhause zum Wohlfühlen, sondern auch maximalen Wohnkomfort durch moderne und ressourcenschonende Gebäudetechnik mit vielen Extras.

Ein Garagenstellplatz ist um € 98,- in der hauseigenen Tiefgarage anmietbar!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <275m

Klinik <50m

Krankenhaus <375m

#### Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <150m

Universität <375m

Höhere Schule <550m

#### Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Bank <225m  
Geldautomat <250m  
Polizei <425m  
Post <400m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <2.825m  
Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap