

## **Wohnen an der Traisen – Im Herzen St. Pöltns - Exklusive Eigentumswohnungen mit Naturblick**



2

**Objektnummer: 141/83100**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 298.700,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



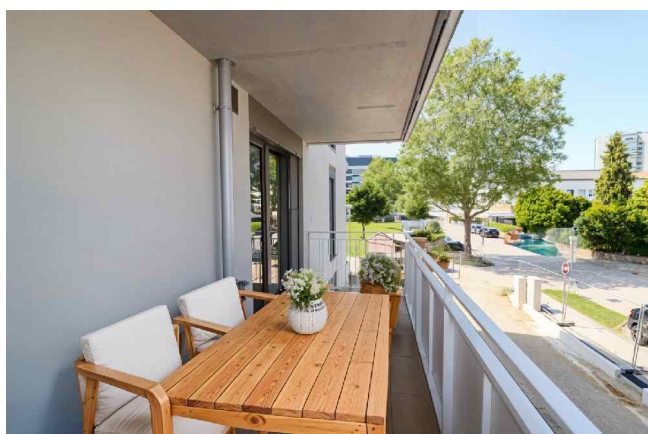
**Fabian Doll**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







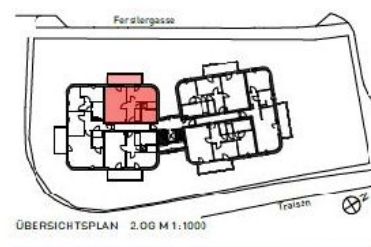


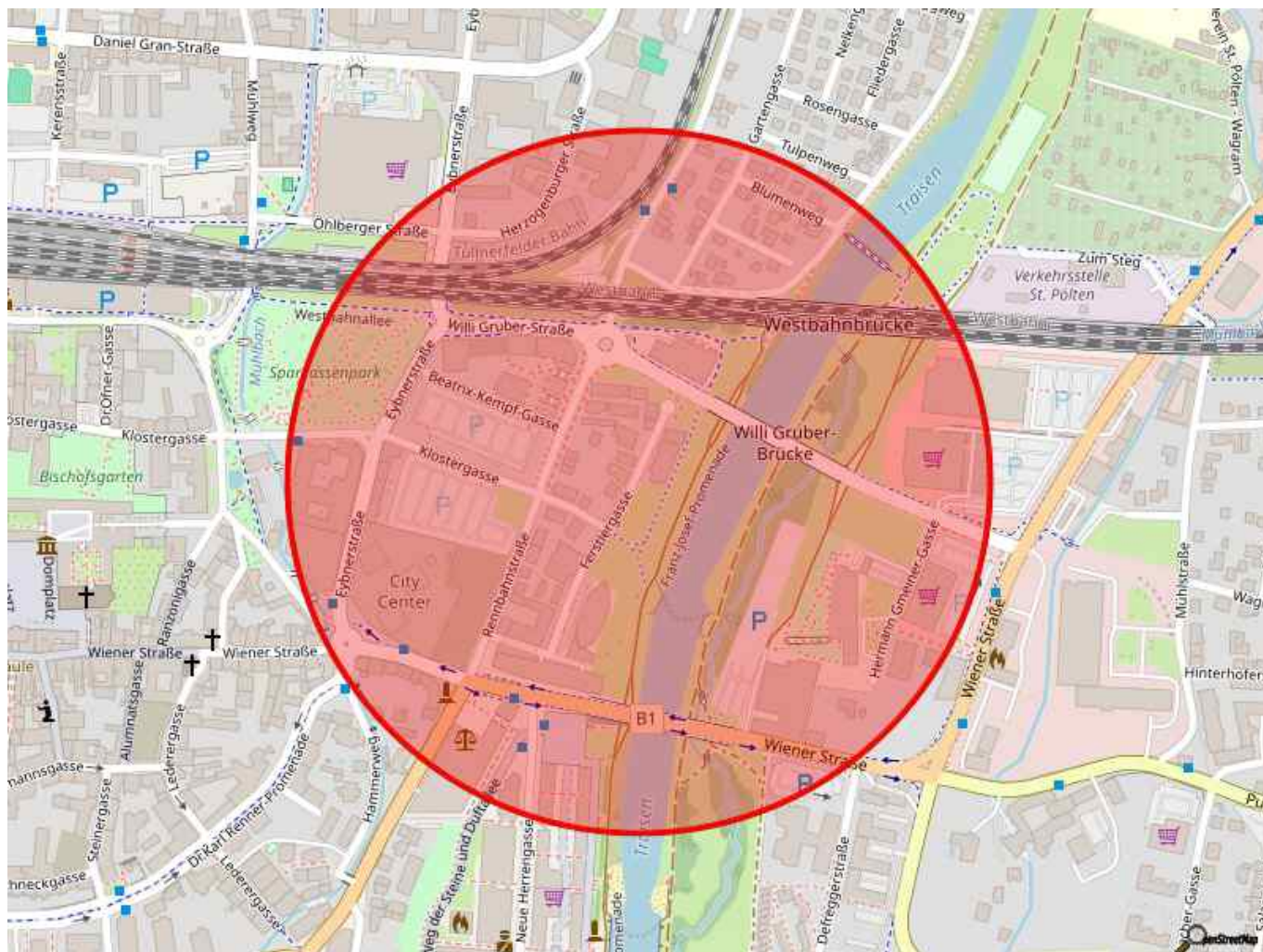


## Wohnen am Fluss

Ferstlergasse 6,  
3100 St. Pölten

|               |              |                            |
|---------------|--------------|----------------------------|
| <b>TOP 12</b> | AR           | 1,89 m <sup>2</sup>        |
| <b>2.OG</b>   | GANG         | 4,47 m <sup>2</sup>        |
|               | KUCHN.       | 5,35 m <sup>2</sup>        |
|               | VR           | 3,50 m <sup>2</sup>        |
|               | WOHNZIMMER   | 18,37 m <sup>2</sup>       |
|               | ZIMMER 1     | 15,10 m <sup>2</sup>       |
|               | BAD          | 5,78 m <sup>2</sup>        |
|               | WC           | 1,86 m <sup>2</sup>        |
|               | <b>WNFL.</b> | <b>56,32 m<sup>2</sup></b> |
|               | BALKON       | 10,60 m <sup>2</sup>       |
|               | KA 12        | 1,04 m <sup>2</sup>        |





## Objektbeschreibung

Willkommen in **Traisen Living** – einer modernen Wohnhausanlage in attraktiver Lage von St. Pölten!

Die Wohnhausanlage in der Ferstlergasse umfasst 25 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen, das stilvolles Wohnen mit der Nähe zur Natur verbindet.

Direkt am Ufer der Traisen gelegen, vereint Traisen Living modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Genießen Sie die ruhige Lage am Wasser, umgeben von viel Grün, und profitieren Sie gleichzeitig von der hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum von St. Pölten. Hier wohnen Sie in einem Zuhause, das jeden Tag Erholung und Lebensqualität schenkt.

### Ihre Wohnhighlights auf einen Blick:

25 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern  
Wohnflächen von 56 bis 123 m<sup>2</sup>  
Eigengärten, Balkone oder Terrassen für Ihr persönliches Freiluft-Wohngefühl  
Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und Kellerabteil für jede Wohnung  
Erstbezug – sofort einziehen und wohlfühlen

### Ausstattung, die begeistert:

Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade  
3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz  
Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen, Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WCs  
Brunnen-Wärmepumpe mit Bauteilaktivierung für energieeffiziente Heizung  
PV-Anlage zur Unterstützung der Wärmepumpe und Allgemeinstromversorgung  
Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage  
Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern  
Frostsichere Wasseranschlüsse und Steckdosen auf Balkonen und Terrassen  
Spielplatz und begrünte Außenanlagen für Familien und Kinder

### Lage, die überzeugt:

Die Ferstlergasse bietet eine attraktive Wohnlage mit idealer Anbindung und umfassender Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von St. Pölten, den Hauptbahnhof sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die grünen Uferbereiche der Traisen direkt vor der Haustür laden zu Sport, Bewegung und Erholung ein – sei es beim Joggen, Spazieren oder Radfahren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie außerdem den Traisenpark, einen der größten Einkaufszentren der Region. Für Pendler bietet die Nähe zur Westbahnstrecke und die gute Anbindung an die S33 und A1 Westautobahn eine schnelle Verbindung in Richtung Wien und Linz.

Ein Garagenstellplatz kann für EUR 28.500.- erworben werden.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.