

MODERNE Mietwohnungen mit perfekter Anbindung



Objektnummer: 5114/364456264

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,90 m ²
Gesamtmiete	915,33 €
Kaltmiete (netto)	915,33 €
Kaltmiete	915,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

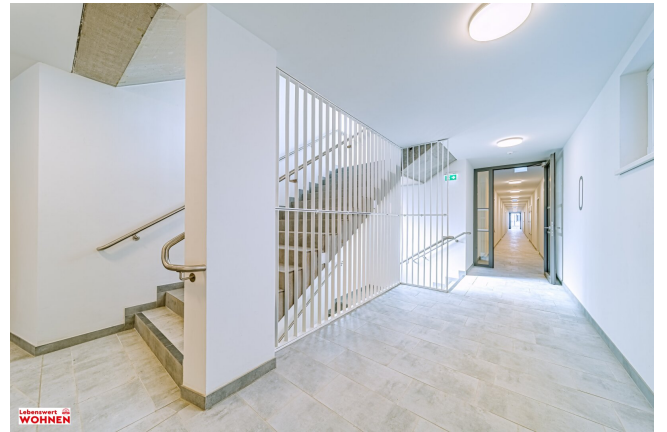
Ihr Ansprechpartner

Yvonne Wichate

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

T +43 1 605 73 - 507
H +43 664 2676156

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



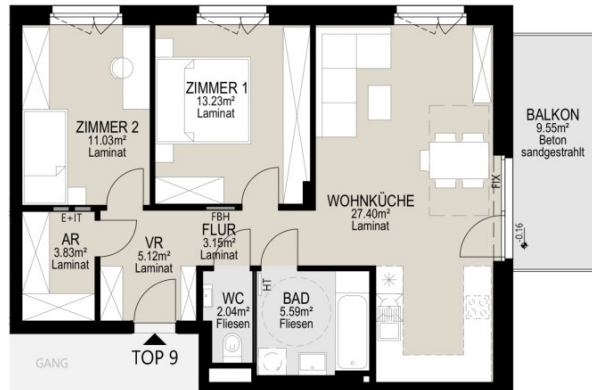




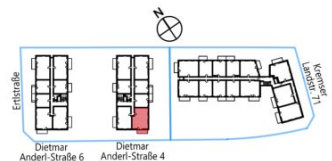
WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

Haus: Dietmar Anderl-Straße 4, 3100 St. Pölten



TOP 9	Wohnküche	27.40 m²
1.OG	Zimmer 1	13.23 m²
	Zimmer 2	11.03 m²
	Bad	5.59 m²
	WC	2.04 m²
	AR	3.83 m²
	VR	5.12 m²
	Flur	3.15 m²
	WNF	71.39 m²
	Balkon	9.55 m²
	ER 9	2.90 m²



ÜBERSICHTSPLAN 1. OG



SYMBOLDARSTELLUNG

Die Bepflanzung der Rasenflächen mit Bäumen ist nicht gestattet. Im Plan dargestellte gartenseitige Regensinkkästen sind, wo vorhanden, für die jährliche Überprüfung freizuhalten und zugänglich zu halten.

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung	RSK	Platzbedarf Esstisch
FBH	Fußbodenheizungsverteiler	FIX	Terrassentür	RSK	Regensinkkasten
E+IT	Elektro u. Medienverteiler	FIX	Fenster Dreh-Kipp	GH	Hecke
ER	Einlagerungsraum	FIX	Fenster Stulp (Dreh-Kipp + Dreh)	GH	Gerätehütte (Sonderwunsch)

DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG INKL. KÜCHE IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

0 1 2 3 4 5m

Lebenswert WOHNEN

1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at
31.10.2024

GENERALPLANER: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
www.mischek-zt.at



ARCHITEKT: awp architekten und ingenieure zt gmbh
www.awp.biz



Lebenswert WOHNEN



WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

AUSSENANLAGEN

ERDGESCHOSS

KREMSER LANDSTR. 71, 3100 ST. PÖLTEN
 01 FAHRRADABSTELLPLATZ (12) ca. 14,35 m²
 02 HAUSBECKENGERÄUM ca. 4,10 m²
 03 KINDERWAGENRAUM ca. 9,23 m²
 04 SPIELPLATZ U. GEM. GARTEN ca. 273 m²
 05 MULLPLATZ ca. 49,83 m²

DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN
 06 KINDERWAGENRAUM ca. 5,91 m²
 07 FAHRRADABSTELLPLATZ (6) ca. 7,46 m²

DIETMAR ANDERL STR. 4+6, 3100 ST. PÖLTEN
 08 SPIELPLATZ U. GEM. GARTEN ca. 296 m²

DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN
 09 FAHRRADABSTELLPLATZ (6) ca. 7,46 m²
 10 KINDERWAGENRAUM ca. 5,91 m²



DE ANGEZEIGTEN QUADRATMETRWERTE SIND CIRCA MASSE, MASSSTÄBERANZEIGEN
 BEI 1:100 NUTZFLÄCHEN (NUTZFLÄCHEN) UND MASSSTÄBERANZEIGEN
Lebenswert WOHNEN
 www.lebenswert-wohnen.at
 27.03.2025

ausgearbeitet: Dr. Ronald Michael ZT GmbH
 www.michael-zt.at

gezeichnet: awp architekten und ingenieure zt gmbh
 www.awp.biz

Lebenswert WOHNEN

WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

1. OBERGESCHOSS

DIETMAR ANDERL-STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN
01 REINIGUNG ca. 5,70 m²

DIETMAR ANDERL-STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN
02 REINIGUNG ca. 5,70 m²



DE ANGEGEBENEN QUADRATEWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN
BETR. 7% VON DEN GEPLANTEN WERTE. MASSTOLERANZEN
SIND NICHTWENIGER ÄNDERUNGEN
STÄTTUNGSBESCHREIBUNG

**Lebenswert
WOHNEN**

www.lebenswert-wohnen.at
21.02.2025

Spezialanw.: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
www.mischek-zt.at

Architekt: awp architekten und ingenieure zt gmbh
www.awp.biz



**Lebenswert
WOHNEN**

WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

2. OBERGESCHOSS

DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN
01 ER 16 ca. 5,91 m²

DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN
02 ER 16 ca. 5,91 m²



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind Circa Masse. Massetoleranzen
Lebenswert WOHNEN
Planstand: 27.02.2025

Generalplan: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
www.mischek-zt.at

EINLAGERUNGSRÄUME

0 5 10 15 20 25m



Lebenswert WOHNEN

Architekt: awp architekten und ingenieure zt gmbh
www.awp.biz

WOHNHAUSANLAGE

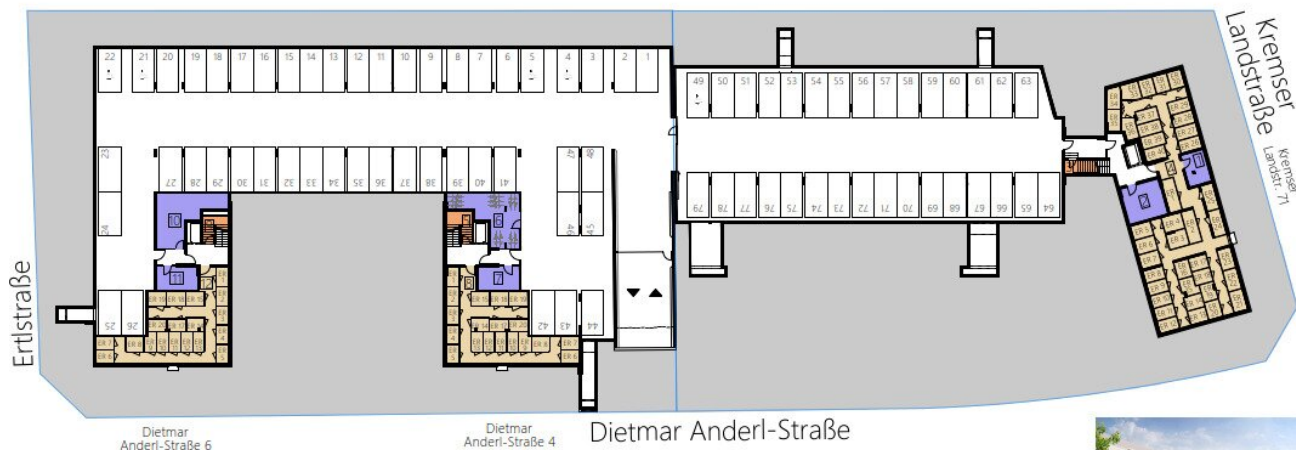
DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

KELLERGEOSCHOSS

KREMSER LANDSTR. 71, 3100 ST. PÖLTEN
 01 WASSERZÄHLER ca. 8.56 m²
 02 E-ZÄHLERRAUM ca. 17.94 m²
 03 ABSTELLRAUM ca. 3.47 m²
 04 ER 1-40 ca. 211.92 m²

DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN
 05 ABSTELLRAUM ca. 2.33 m²
 06 FAHRRACKRAUM (12) ca. 30.63 m²
 07 E-ZÄHLERRAUM ca. 12.08 m²
 08 ER 1-15 UND 17-20 ca. 94.52 m²

DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN
 09 ABSTELLRAUM ca. 2.33 m²
 10 FERNWÄRMUNG ca. 30.90 m²
 11 E-ZÄHLERRAUM ca. 12.08 m²
 12 ER 1-15 UND 17-20 ca. 94.52 m²



DE ANGEGEBENEN QUADRATMETERTWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSSTÖßERANZEN
Lebenswert WOHNEN
 SICH NOTWENDIGER ANDERUNGEN
 DATUNGSBESCHREIBUNG
 www.lebenswert-wohnen.at
 27.03.2025

GEWÄHRLEIST: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
 www.mischek-zt.at

TEIEGARAGE (APL 1-79)
 ALLGEMEINRÄUME
 LAGERRÄUME
 EINLAGERUNGSRÄUME

0 5 10 15 20 25m

GEWÄHRLEIST: aep architekten und ingenieure zt gmbh
 www.aep.biz

Lebenswert WOHNEN

Objektbeschreibung

Modernes Leben in zentraler Bestlage

Kremser Landstraße 71/ Dietmar-Anderl-Straße, St. Pölten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

An der Kremser Landstraße 71/ Dietmar-Anderl-Straße entstehen 80 moderne, hochwertig ausgestattete und freifinanzierte Mietwohnungen (ohne Kaufoption) – perfekt für alle, die Wert auf Komfort, gute Anbindung und Qualität legen.

Ausstattung

- 3-fach Isolierverglasung
- Außenrolläden
- Fußbodenheizung – Fernwärme
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Balkon/Terrasse oder Gartenwohnungen
- Bad mit Wanne oder Duschwanne
- Keine Küche!
- Laminat
- Keller

- Optional anmietbar: 79 Tiefgaragenstellplätze sowie 17 Aussenstellplätze – davon 2 Plätze als E-Tankstelle.

Preise & Konditionen

- Miete: ab 485 € pro Monat
- Finanzierungsbeitrag: ab 15.437 €
- Stellplatz außen: ab 36 € brutto/Monat
- Garage: ab 72 € brutto/Monat
- Unbefristete Mietdauer
- Freifinanzierte Errichtung
- **Einzug möglich ab: Sofort bzw. nach Absprache**

Die Lage – zentral, bestens angebunden, alles in Reichweite

Das Neubauprojekt Kremser Landstraße 71 bietet urbanen Komfort in ruhiger Wohnlage:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote
- Schulen, Bildungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen
- Bus- und Bahnverbindungen

- Schnell am Hauptbahnhof St. Pölten
- Universitätsklinikum St. Pölten fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Perfekt für Pendler – kurze Wege Richtung Wien

Ein Standort, der verbindet.

Besichtigungen sind jederzeit und flexibel möglich!

Jetzt anfragen – wir freuen uns auf Sie!

Bitte richten Sie Ihre Anfrage direkt über das Kontaktformular beim jeweiligen Top an uns, damit wir diese rasch und gezielt bearbeiten können.

Sie haben noch Fragen zum Projekt?

Frau Wichate steht Ihnen unter 0664 / 267 6156 sowie unter y.wichate@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

**Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, dennoch sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

Bilder verstehen sich als Symbolbilder welche teilweise mit KI bearbeitet wurden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap