

## **Familienglück "Am Kremserberg": Ihr neues Reihenhaus in St. Pölten**



**Objektnummer: 3811**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisingerstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	111,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	37,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	506.400,00 €
Betriebskosten:	266,70 €
Heizkosten:	161,69 €
USt.:	62,22 €

## Ihr Ansprechpartner

### Tanja Rath

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T 01 982 36 01 631  
H 0676/5773510

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





AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 02

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH02	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	34,04m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- LÜFTUNGSANSCHLUSS
- FBH. VERTEILER
- RAUCHFANG
- PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERROHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIPOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHEITER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDELICHT
- WANDELICHT AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHEMASchine
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

M=1:100

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frost sicher.

Seite 12

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 02

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH02	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	34,04m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- ♀ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ◎ LÜFTUNGSANSCHLUSS
- FBH. VERTEILER
- RAUCHFANG
- PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- Y SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- + TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERROHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- △ AUSSCHALTER
- ▲ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- ◎ KONTROLLAUSSCHALTER
- × KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- × DECKENLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

M=1:100

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 13

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
LAGEPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



01-22	PARKPLÄTZE	<span style="color: yellow;">■</span>	REIHENHÄUSER
A	MÜLLRAUM	<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	GARTENHÜTTE
B	HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS	<span style="background-color: green; border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span>	EIGENGARTEN
	ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE	<span style="color: green;">—</span>	FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)
		<span style="color: orange;">—</span>	STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)
		<span style="color: red;">—</span>	GRUNDGRENZE

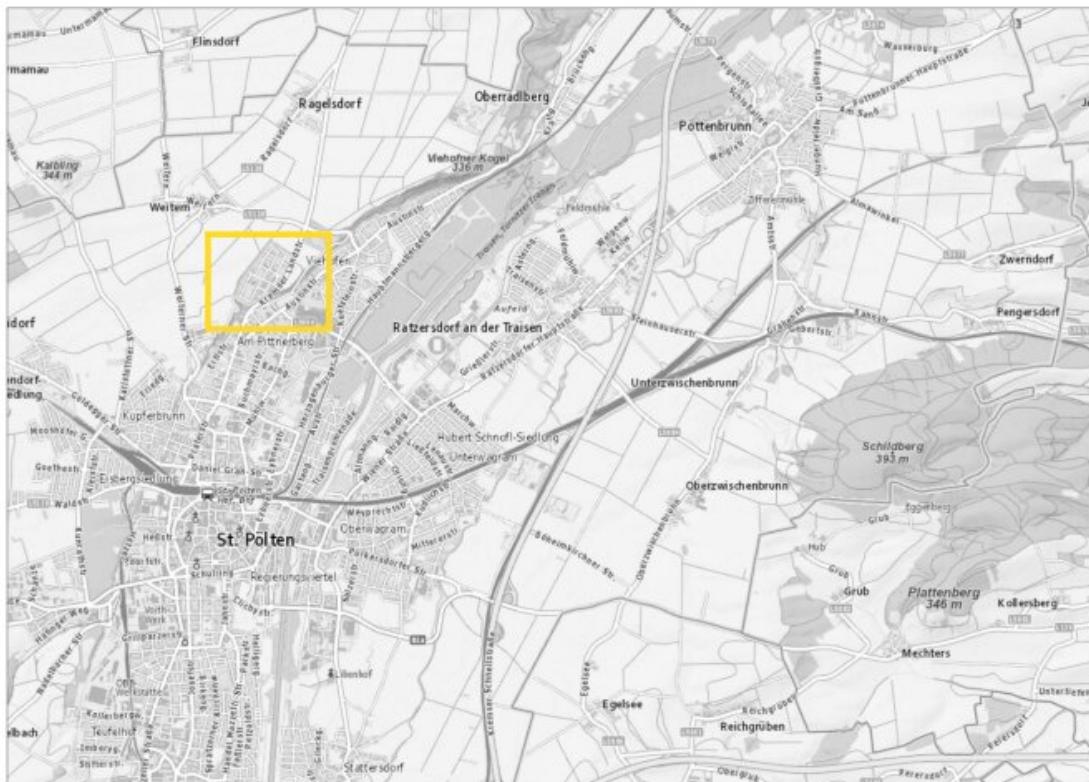


M=1:500

Seite 3

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
ORTSPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



Seite 1

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
INFRASTRUKTUR

HEIMAT  
ÖSTERREICH



Seite 2

# Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in sehr guter Lage am Kremserberg in St. Pölten!**

## Projektdetails:

Hier entstehen 11 freifinanzierte Reihenhäuser im Eigentum, die modernste Wohnqualität mit hohem Wohlfühlfaktor verbinden. Mit großzügigen 4 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> bieten diese Häuser ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse im Erdgeschoss, während das Obergeschoß mit zwei Balkonen zu entspannenden Momenten einlädt.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung an die Stadt St. Pölten – ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Hier wird städtisches Wohnen wunderbar mit dem Leben in der Natur vereint.

Die Umgebung besticht aufgrund der hervorragenden Lebensqualität. Parks und Grünflächen laden zu schönen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die ruhige Lage der Immobilie für entspannende Stunden sorgt. Hier können Sie den Stress des Alltags hinter sich lassen und die Natur genießen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Energiekennzahlen: HWB von ca. 45,3-47,9 und einem FGEE von ca. 0,67-0,69

Die Fertigstellung des Projekts ist für **März 2026** geplant.

## Hier entdecken Sie die Details Ihres Wohntraums

Dieses moderne Reihenhaus am Kremserberg in St. Pölten bietet nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch einen Ort, der ideal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Egal ob für Familien, Paare oder Einzelpersonen – hier finden Sie den Platz, den Sie brauchen, und das in einer besonders angenehmen Umgebung.

Mit **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf zwei helle Etagen bietet dieses Haus genug Raum für all Ihre Wünsche. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoß sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, die perfekt mit der Küche harmoniert. Große Fensterflächen bringen viel Licht in die Räume und bieten einen schönen Blick auf den eigenen Garten. Der **Garten mit ca. 37,53 m<sup>2</sup>** ist ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die Terrasse und eine praktische Gartenhütte bieten noch zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoß befinden sich **drei helle Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden

Balkone, die für Frischluft und eine tolle Aussicht sorgen. Außerdem gibt es hier ein modernes Badezimmer.

Das Reihenhaus ist technisch auf dem neuesten Stand: Beheizt wird es über **Fernwärme** mit angenehmer **Fußbodenheizung**, und eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt immer für frische Luft. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup>** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,69** (A+) erfüllt dieses Haus hohe Energieeffizienzstandards. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Parkplätze.

Ein zusätzliches **Highlight** ist die **hochwertige Außenbeschattung**, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Design des Hauses aufwertet und an heißen Tagen für eine angenehme Kühle sorgt.

Die Lage des Hauses spricht für sich: Am Kremserberg wohnen Sie ruhig und doch zentral – das Stadtzentrum von St. Pölten ist nur wenige Minuten entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, und auch weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto.

*Dieses Reihenhaus bietet alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen – viel Platz, eine ideale Lage und eine erstklassige Ausstattung.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

### Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <750m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap