

Ein Zuhause zum Aufwachsen – Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten



Objektnummer: 3812

**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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	37,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * 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.





HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH03	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,13m²	5,34m²



■ ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIN. 2,28M
 □ REVISION LÜFTUNG
 ♀ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
 ☹ LÜFTUNGSAUSSLASS
 □ FBH_VERTIEILER
 □ RAUCHFANG
 ☹ PUTZSCHACHT DRAINAGE
 — STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

Y	SCHUKO EINFACH
Y	SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
Y	SCHUKO ZWEIFACH
Y	TELEFONANSCHLUSSDOSE
Y	TV-ANSCHLUSSDOSE
Y	LEERVORRÜHRUNG
Y	E-HERDANSCHLUSS
Y	AUSSCHALTER
Y	ZWEPOLIGER SCHALTER
Y	KONTROLLAUSSCHALTER
Y	KREUZSCHALTER
Y	WECHSELN SCHALTER
Y	SERIENSCHALTER
Y	KLINGELSCHALTER
Y	KLINGEL, GÖNG, GLOCKE
Y	WANDBEWEGUNGSMELDER
Y	DECKENLEUCHTE
Y	WANDLEUCHTE
Y	WANDLEUCHTE AUSSEN
Y	SCHUKO FÜR GESCHRÄNKPÖRER
Y	SCHUKO FÜR WÄSCHTROCKNER
Y	SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
Y	SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
Y	SCHUKO FÜR MIKROWELLE
Y	SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
Y	SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
Y	RAUMTHERMOSTAT
Y	RAUCHMELDER
Y	ELEKTROMEDIENTEILEITER
Y	FBN-VERTEILER
Y	FUNKMOTOR ROLLÄNDEN
Y	FERNWÄRMELITUNG (ERDELEITUNG)



Month	Control (Mean)	100 mg/L (Mean)	200 mg/L (Mean)
0	50	50	50
1	65	60	55
2	75	65	60
3	65	55	50
4	60	50	45
5	60	55	50

 $M=1:100$

Seite 14

AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE OG RH 03

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH03	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,13m²	5,34m²



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- LÜFTUNGSAUSLAUSS
- FBH_VERTTEILER
- RAUCHFANG
- PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERDRÖHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIFOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHE
- WANDLEUCHE
- WANDLEUCHE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTROMEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

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

M=1:100

Seite 15

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.
Davidgasse 48 • 1100 Wien | Tel. 01 98 23 60 1 | niederösterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

Ihre Ansprechpartnerin:
Tel.: 01 98 23 60 1 - 631

Frau Tanja Biberich, BA
tanja.biberich@hoe.at



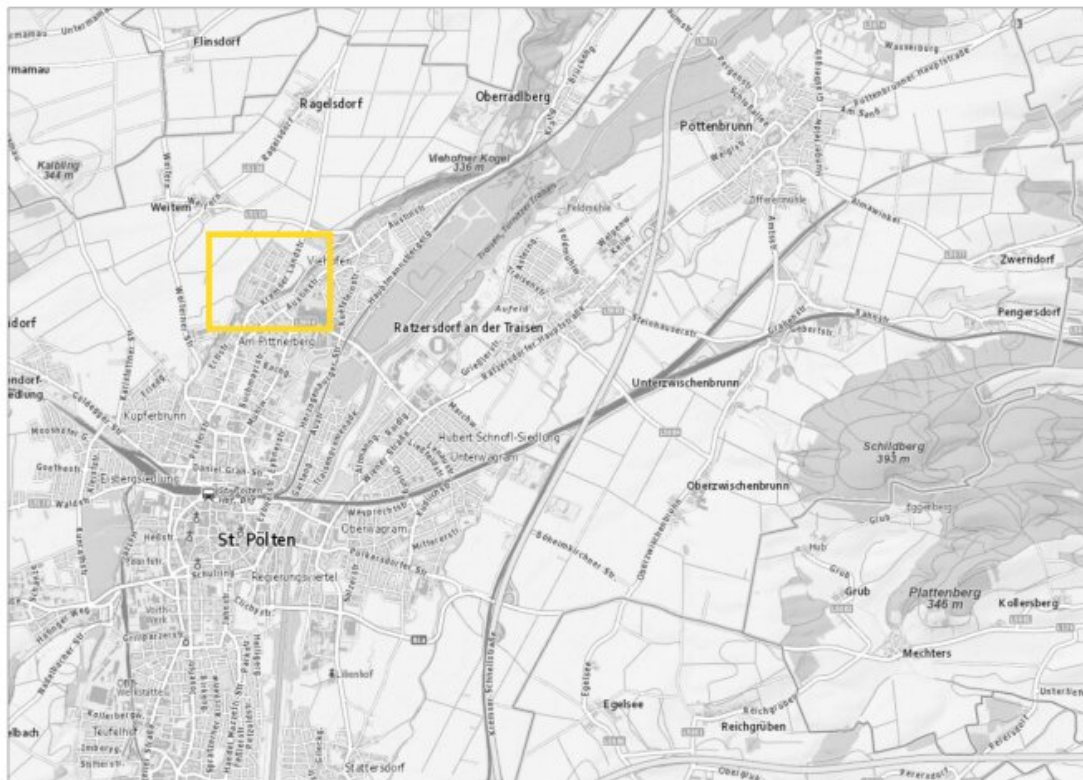
- | | | | |
|-------|----------------------------|-------|-------------------------------|
| 01-22 | PARKPLÄTZE | | REIHENHÄUSER |
| A | MÜLLRAUM | | GARTENHÜTTE |
| B | HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS | | EIGENGARTEN |
| | ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE | - - - | FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG) |
| - - - | GRUNDGRENZE | - - - | STROMLEITUNG (ERDLEITUNG) |



0 5 10 15 20 25m

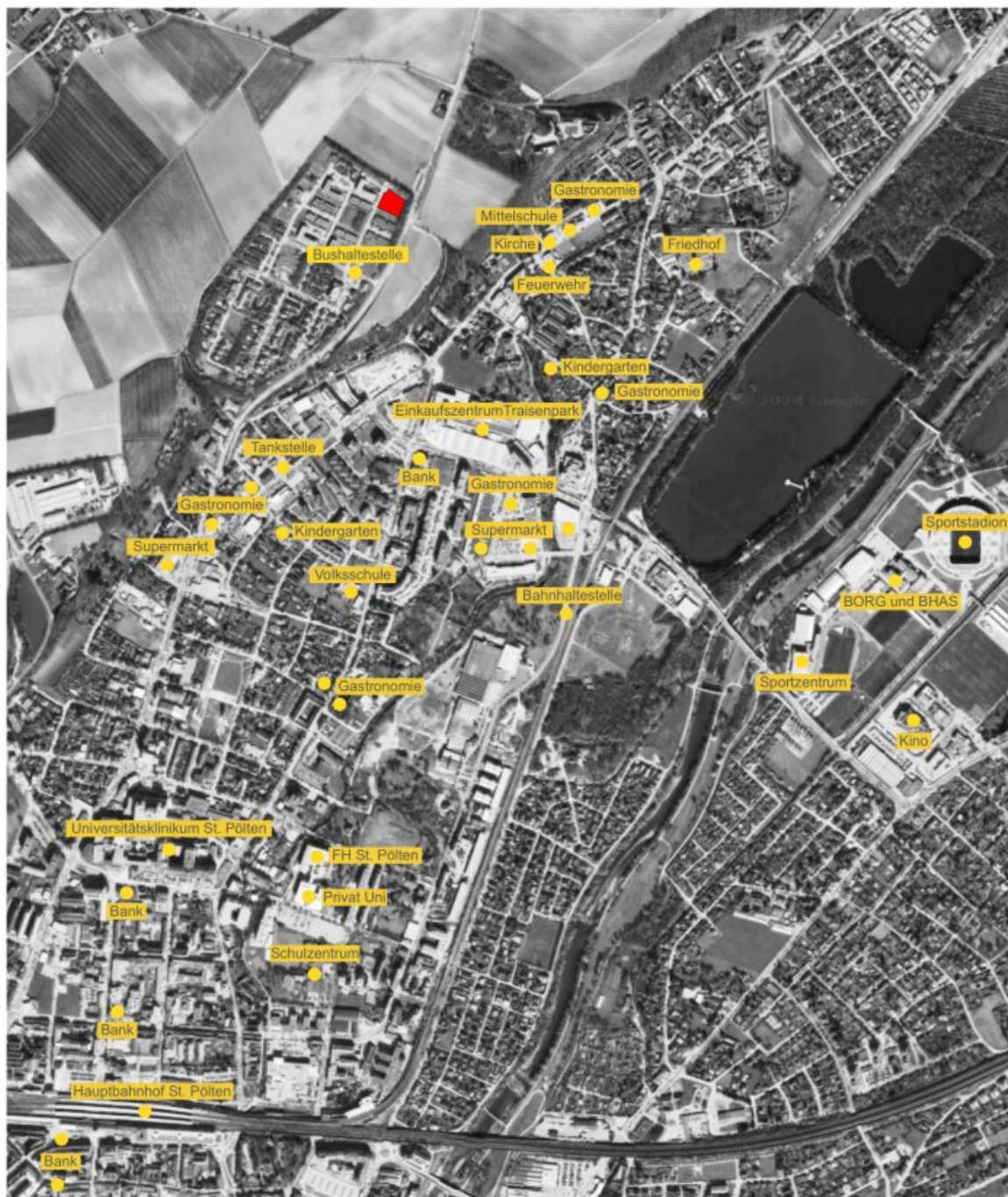
M=1:500

Seite 3



■ AUSSCHNITT
ORTSPLAN

■ BAUPLATZ



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 m² 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 Reihnhaus am Kremserberg in St. Pölten bietet nicht nur erstklassige Ausstattung, sondern auch den idealen Raum, um Ihre Wünsche zu verwirklichen. Perfekt geeignet für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die auf Komfort und Nachhaltigkeit setzen.

Mit **ca. 111,64 m² Wohnfläche** auf zwei hellen Etagen finden Sie hier genug Platz, um Ihre Ideen zu leben. Der **offene Wohnbereich** mit fließendem Übergang zur Küche schafft eine Atmosphäre der Begegnung und Gemütlichkeit – ideal für gemeinsame Stunden mit der Familie. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf den eigenen Garten, der mit **ca. 37,61 m²** ausreichend Platz für Erholung bietet. Die angrenzende Terrasse sowie eine praktische Gartenhütte bieten zusätzlichen Stauraum und schaffen Raum für entspannte Momente im Freien.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Badezimmer und drei lichtdurchflutete Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen können – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder

Büro. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und eine tolle Aussicht sorgen.

Technisch auf dem neuesten Stand: Das Haus wird über **Fernwärme** mit **Fußbodenheizung** beheizt, und eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt das ganze Jahr über für frische Luft.

Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m²** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,69** (A+) erfüllt dieses Reihenhaushaus höchste Energieeffizienzstandards. Zwei Parkplätze bieten zudem ausreichend Stellfläche.

Die Lage ist ebenso ein Highlight: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe der Natur, sind aber dennoch nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pölts entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind direkt in der Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto.

Dieses Reihenhaushaus bietet Ihnen alles, was Sie von einem modernen Zuhause erwarten – hochwertige Ausstattung, viel Platz und eine perfekte Lage.

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