

**Mehr Raum für Familie & Zukunft – Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten**



**Objektnummer: 3813**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisingerstraße
Art:	Haus - Reiheneckhaus
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:	77,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	529.200,00 €
Betriebskosten:	279,93 €
Heizkosten:	169,71 €
USt.:	65,15 €

## 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 04

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH04	111,64m <sup>2</sup>	12,60m <sup>2</sup>	5,79m <sup>2</sup>	73,88m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

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

ELEKTRO - LEGENDE:

- Y SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- † TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERROHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSCHALTHER
- ZWEIPOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSCHALTHER
- KREUZSCHALTHER
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTHER
- 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
- RAUHMERTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

0 1 2 3 4 5m

M=1:100

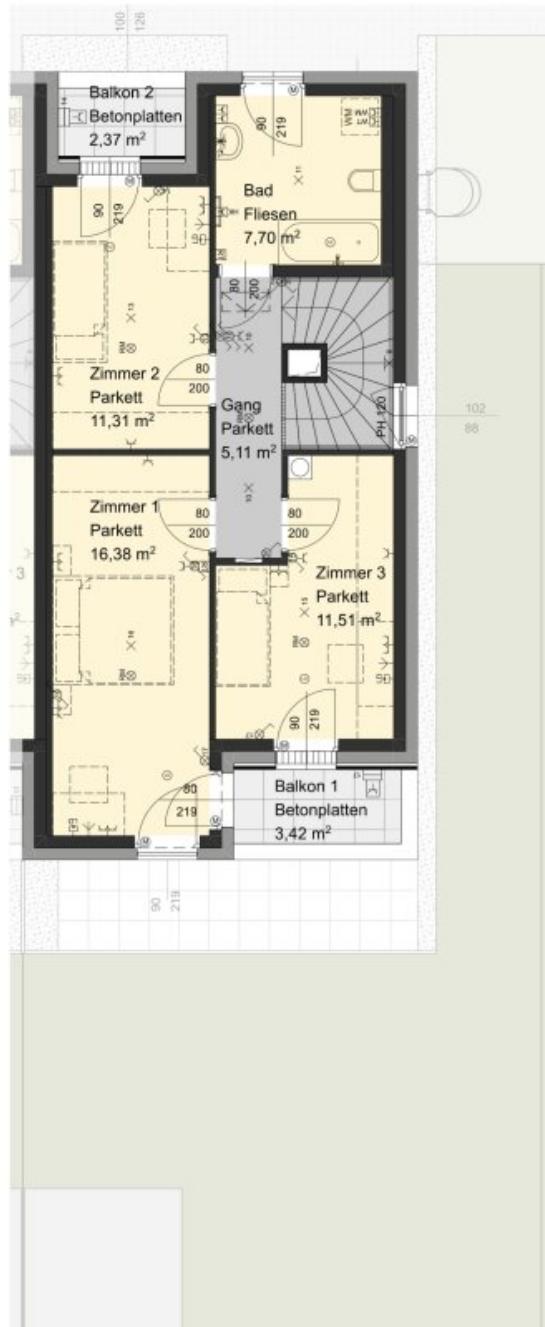
Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 16

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 04

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH04	111,64m <sup>2</sup>	12,60m <sup>2</sup>	5,79m <sup>2</sup>	73,88m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- ♀ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ◎ LÜFTUNGSAUSSLAß
- 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
- KONTROLLAUSCHALTER
- 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
- RAUMLTHERMOSTAT
- 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 Möbelung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 17



91-22 PARKPLÄTZE

A MÜLLRAUM

B HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS

## ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE

— GRUNDGRENZ

REIHENHÄUSER

 GARTENHÜTTE

## EIGENGARTEN

#### — — — FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

## STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)



0 5 10 15 20 25m

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Döblinstraße 48 · 1100 Wien | Tel 019823601 | [niederösterreich@hove.at](mailto:niederösterreich@hove.at)

heimat-oesterreich.at

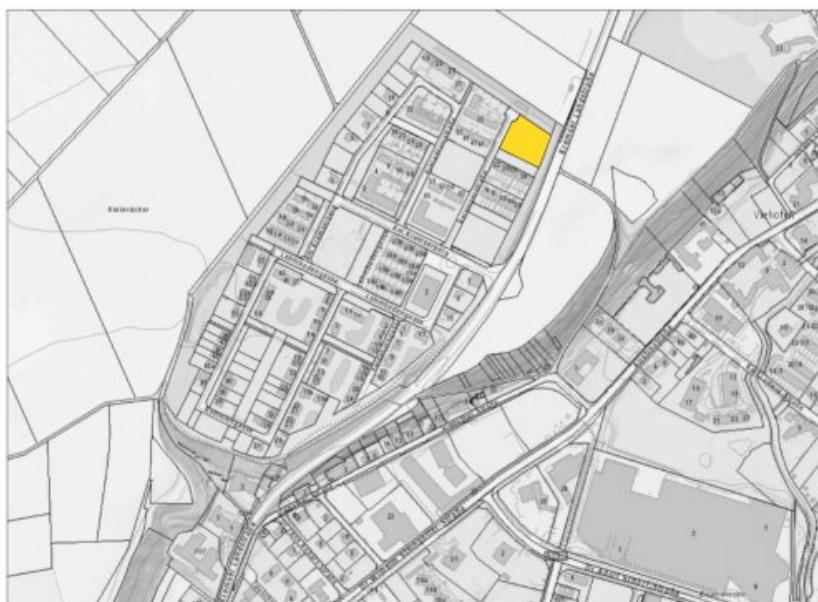
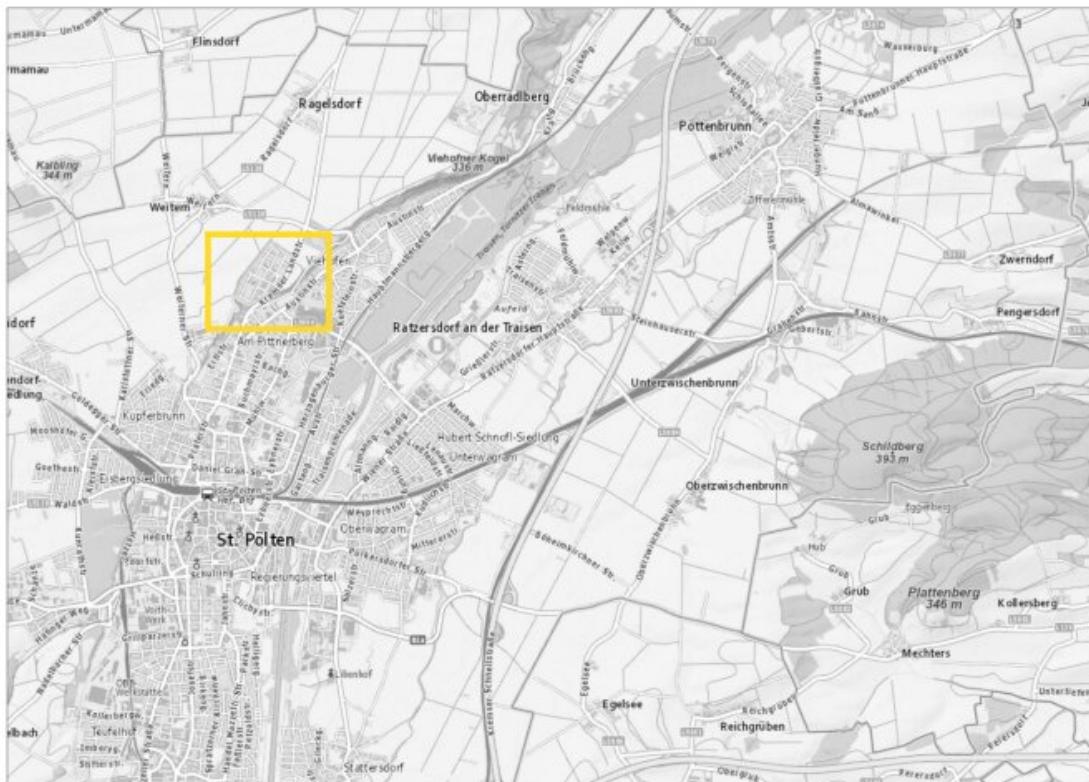
Ihre Ansprechpartnerin:  
Tel.: 01 98 23 601 - 631

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

Seite 3

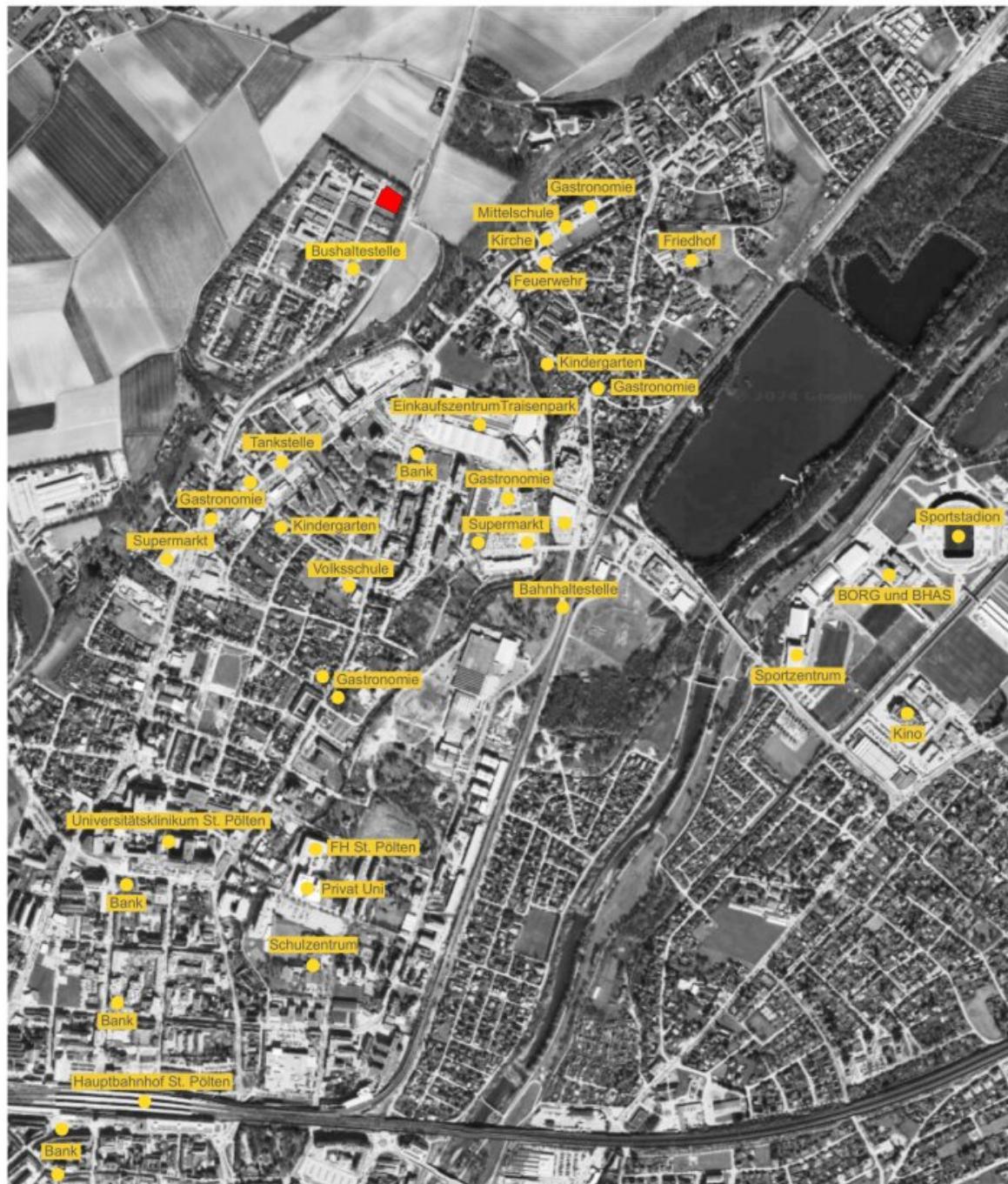
AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
ORTSPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



■ 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 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 durchdacht gestaltete Reiheneckhaus am Kremserberg bietet auf **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Etagen alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **offener Wohnbereich**, der fließend in die Küche übergeht – ideal für gesellige Stunden und entspannte Abende. Ein WC rundet das Angebot im unteren Stockwerk ab. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten einen direkten Blick auf den **eigenen Garten, der mit ca. 77,51 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für private Rückzugsorte und Aktivitäten im Freien bietet. Eine angrenzende Terrasse sowie eine praktische Gartenhütte bieten zusätzlichen Stauraum und laden zu vielen Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können – als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für Frischluft und Ausblicke sorgen. Das Badezimmer ist modern

ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Komfort braucht.

Technisch überzeugt das Haus durch **Fernwärme** und **Fußbodenheizung**, während eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** das Raumklima das ganze Jahr über angenehm hält. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup> (Klasse B)** und einem **fGEE von 0,69 (A+)** erfüllt dieses Reihenhaus höchste energetische Standards. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Parkplätze.

Auch die Lage spricht für sich: Am Kremserberg genießen Sie ruhiges Wohnen in grüner Umgebung – und sind doch nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltens entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten liegen ganz in der Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind schnell mit dem Auto oder Rad erreicht.

*Dieses Reiheneckhaus ist mehr als nur ein Neubau – es ist ein Zuhause, das Ihnen Raum zum Wachsen, Ankommen und Wohlfühlen bietet. Modern, effizient und mit Liebe zum Detail geplant – für Menschen, die heute schon an morgen denken.*

**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