

**Wohnen, wo Familien sich wohlfühlen – Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten**



**Objektnummer: 3814**

**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:	112,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	73,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	540.600,00 €
Betriebskosten:	279,93 €
Heizkosten:	169,71 €
USt.:	65,96 €

## 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.

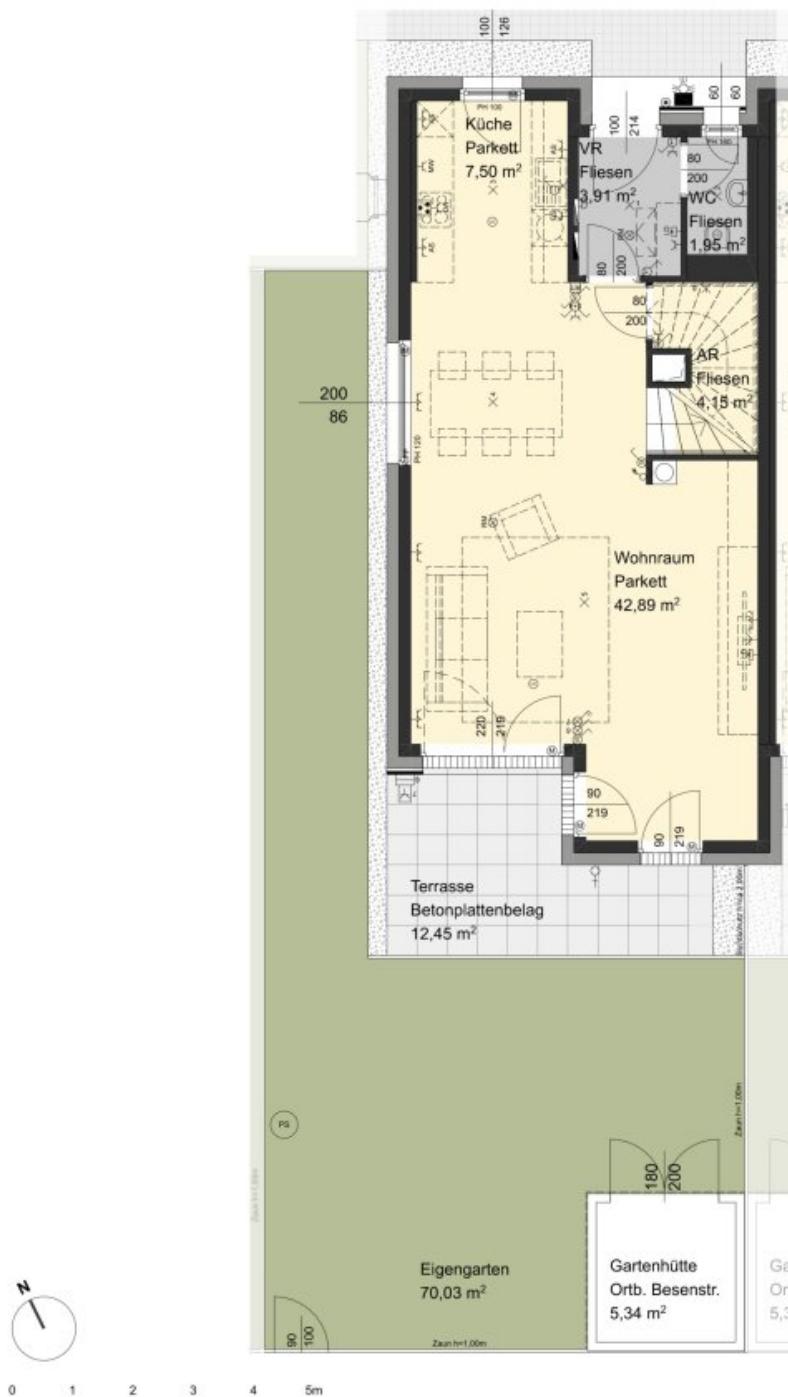




**AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 05**

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH05	112,41m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,76m <sup>2</sup>	70,03m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



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 frostischer.

65

Digitized by srujanika@gmail.com

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Davidgasse 48 · 1100 Wien | Tel. 019823601 | niederoesterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

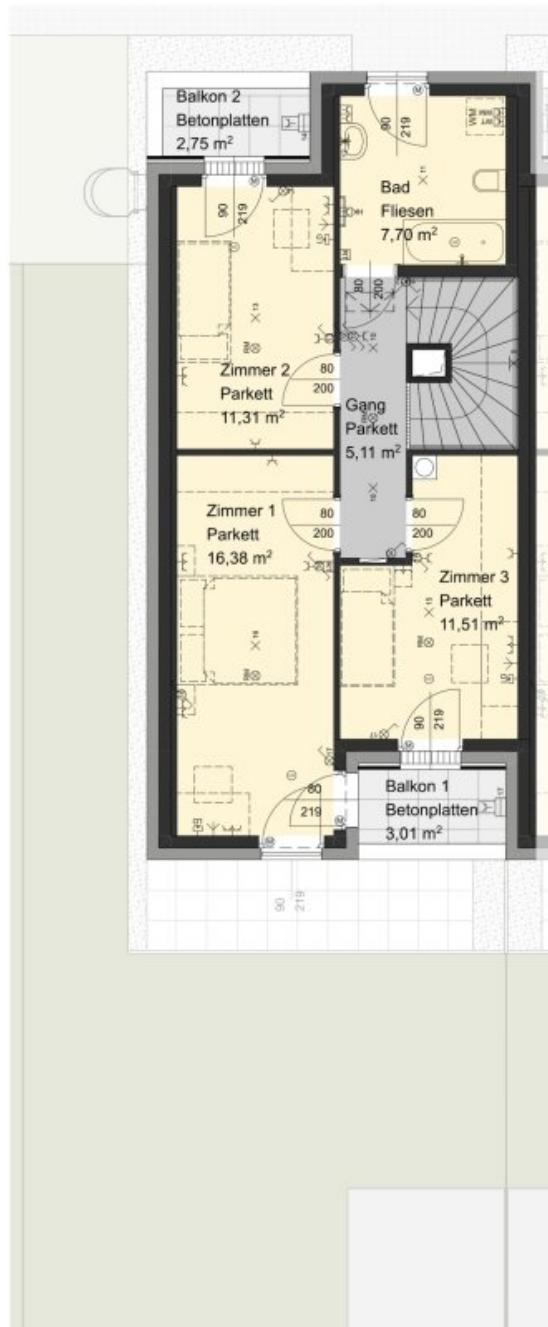
Ihre Ansprechpartnerin:  
Tel.: 01 98 23 601 - 631

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

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 05

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH05	112,41m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,78m <sup>2</sup>	70,03m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- ♀ WASSERANSCHLÜSS 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
- ⊖ 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 19

## AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE **LAGEPLAN**

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**



91-22 PARKPLÄTZE

A MÜLLRAUM

B HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS

## ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE

GRUNDGRENZ

REIHENHÄUSER

GARTENHÜTTE

EIGENGARTEN

— — — FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

#### **STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)**

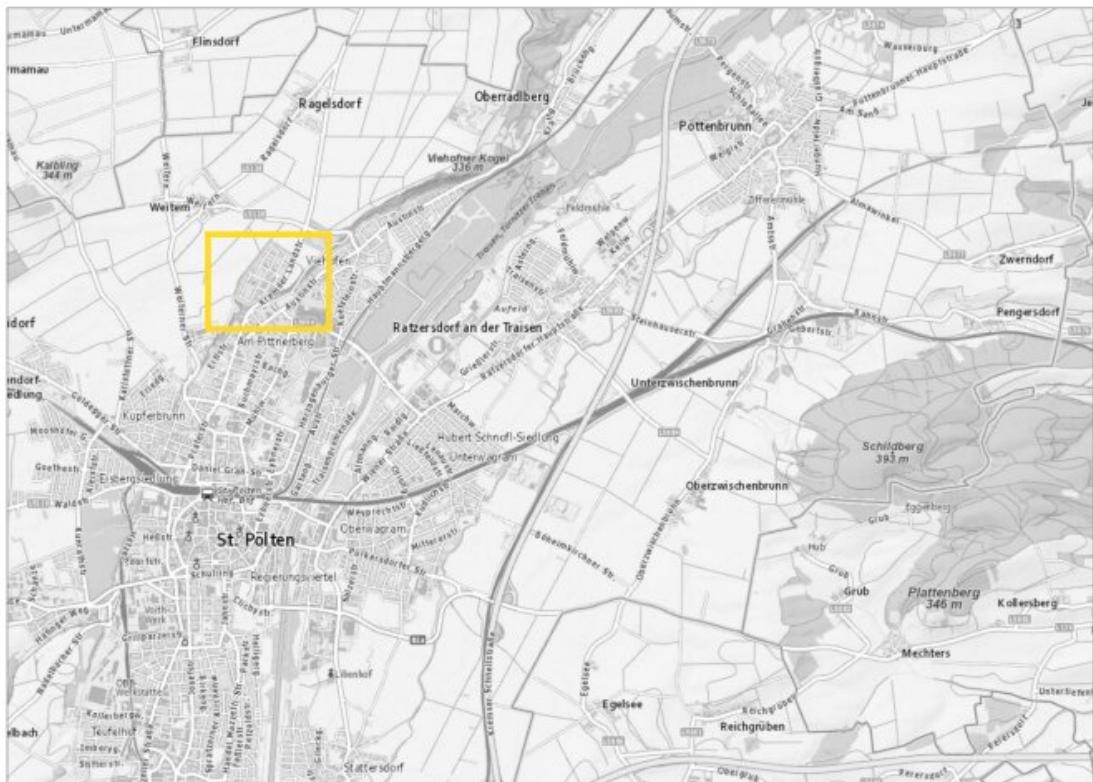


0      5      10      15      20      25m

M-15PP

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 Reiheneckhaus am Kremserberg bietet auf **ca. 112,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Etagen alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen. Im Erdgeschoss befindet sich der offene und großzügige Wohnbereich, der in die ebenfalls offene Küche überleitet. Ein WC rundet das Angebot im unteren Stockwerk ab.

Im Obergeschoß finden Sie drei helle Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und tolle Ausblicke sorgen. Das Badezimmer ist ebenfalls modern und gut ausgestattet.

Der **ca. 73,62 m<sup>2</sup> große Garten** bietet Ihnen viel Platz für Erholung und Freizeit. Hier können Sie die Natur genießen, gärtnern oder einfach die Sonne tanken. Auf der angrenzenden Terrasse können Sie gemütliche Sommerabende verbringen. Eine praktische Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Heizung erfolgt über **Fernwärme** und **Fußbodenheizung**, während eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** stets für frische Luft sorgt. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup>** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,69 (A+)** erfüllt das Haus hohe energetische Standards. Zwei Parkplätze bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Kraftfahrzeuge.

**Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine hochwertige Außenbeschattung – stilvoll integriert und funktional zugleich.**

Die Lage am Kremserberg ist ideal: Hier genießen Sie ruhiges Wohnen in einer grünen Umgebung und sind gleichzeitig nur wenige Minuten vom Zentrum St. Pöltens entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind mit dem Auto oder Fahrrad schnell zu erreichen.

*Dieses Reiheneckhaus ist nicht nur ein Neubau, sondern ein Ort zum Wohlfühlen, Ankommen und Wachsen. Es vereint moderne Architektur, Effizienz und Liebe zum Detail.*

**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