

**Ihr eigenes Haus "Am Kremserberg" – Wohnen mit  
Lebensqualität in St. Pölten**



**Objektnummer: 3815**

**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 KREMSERBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

## EG RH 06

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,04m²	5,34m²



### HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- LÜFTUNGS-AUSLASS
- FBH\_VERTTEILER
- RAUCHFANG
- PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

### ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERDRÖHUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIFOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSEL-SCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGEL-SCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE 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 20

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Davidgasse 48 · 1100 Wien | Tel. 01 98 23 601 | niederösterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

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

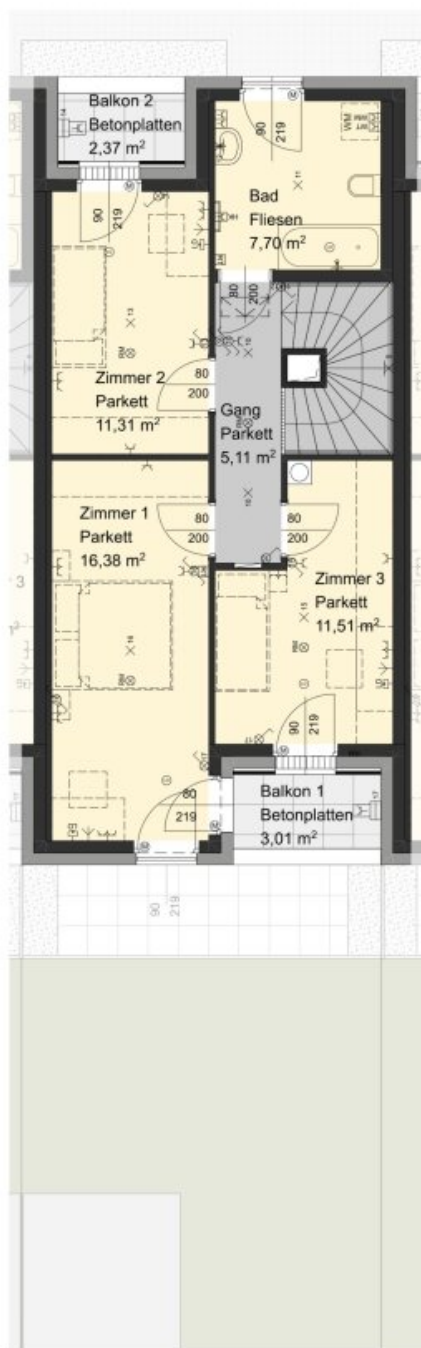
Frau Tanja Biberich, BA  
tanja.biberich@hoe.at

# AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

## OG RH 06

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,04m²	5,34m²



### HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGSAUSLASS
- ⊕ FBH\_VERTTEILER
- ⊕ RAUCHFANG
- ⊕ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

### ELEKTRO - LEGENDE:

- ⊕ SCHUKO EINFACH
- ⊕ SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- ⊕ SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ⊕ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊕ LEERVERDRÜHUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHTE
- ⊕ WANDLEUCHTE
- ⊕ WANDLEUCHTE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ 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 21

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Davidgasse 48 · 1100 Wien | Tel. 01 98 23 601 | niederösterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

Ihre Ansprechpartnerin:  
Tel.: 01 98 23 601 - 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)     |

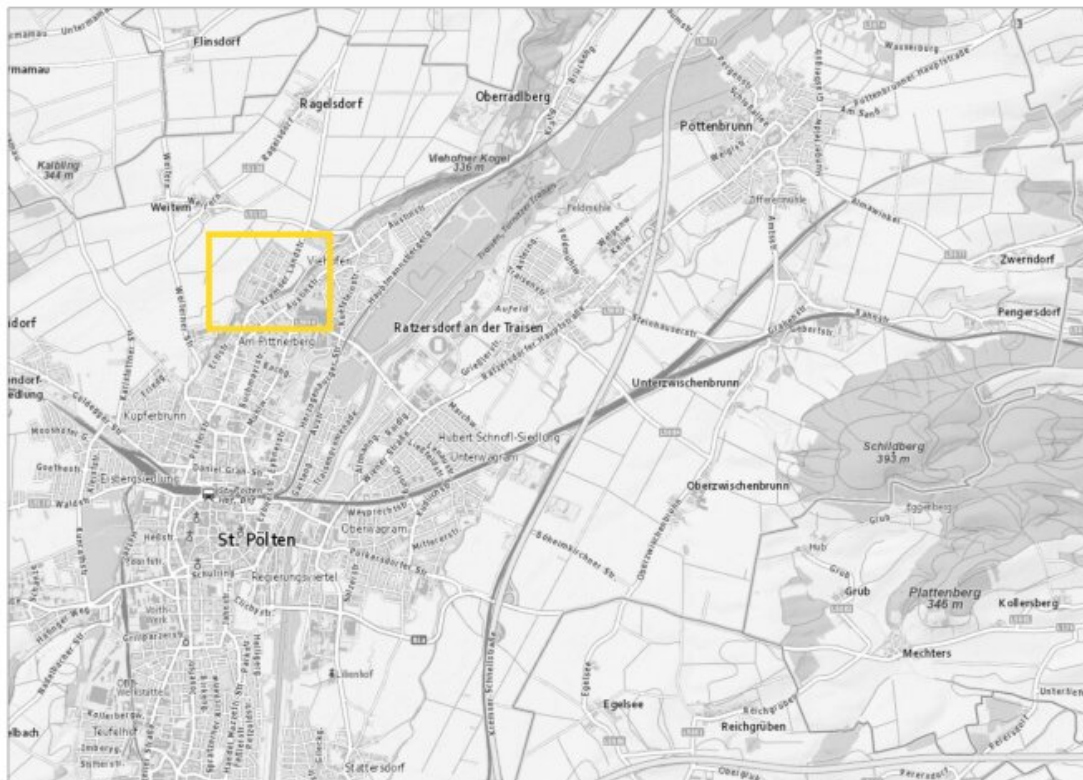


0 5 10 15 20 25m

M=1:500

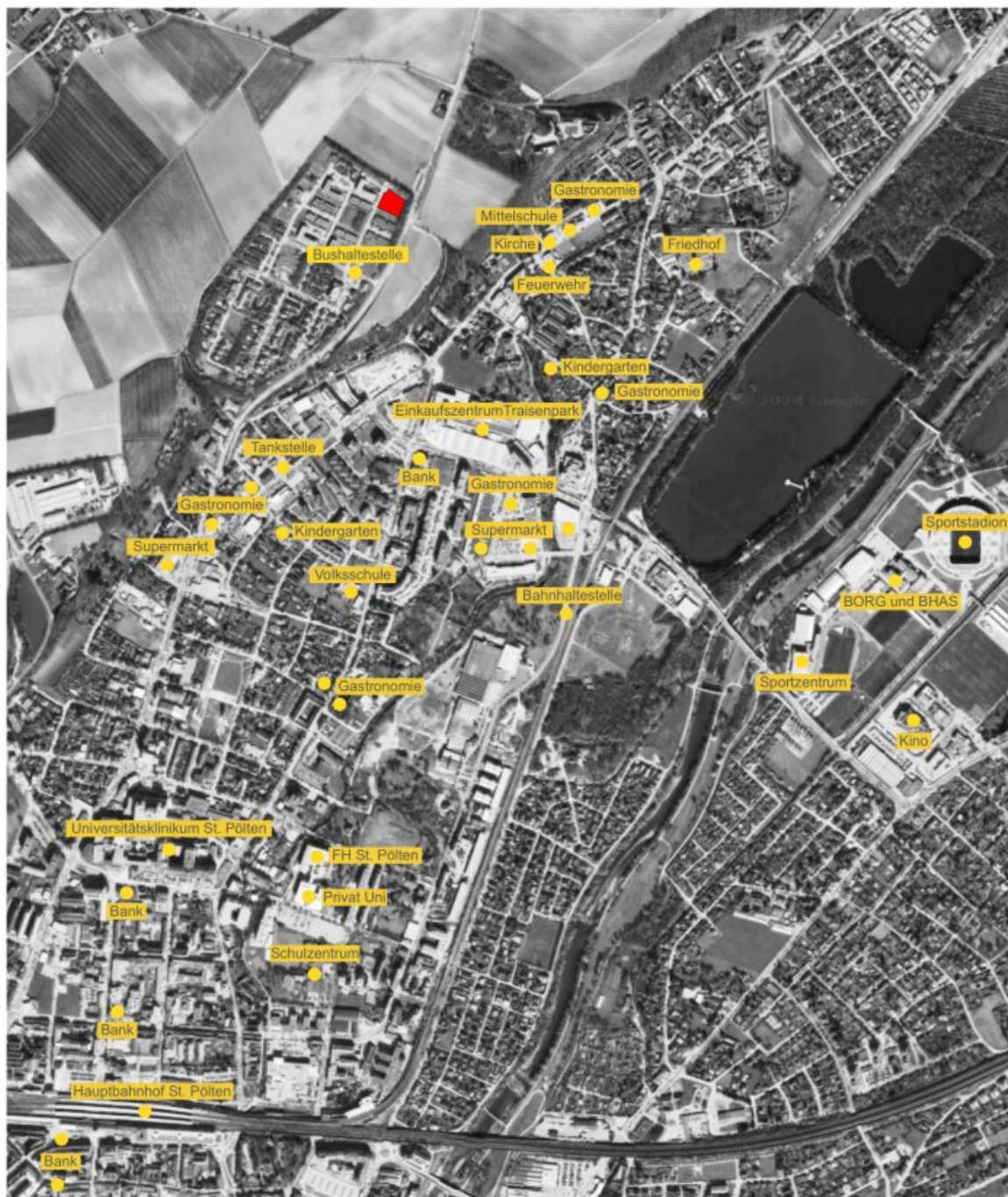
Seite 3





- 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 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 Reihnhaus am Kremserberg erstreckt sich über **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und bietet auf zwei lichtdurchfluteten Etagen alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen, großzügigen Wohnbereich, der mit einer modernen Küche verbunden ist – ein perfekter Raum, um gesellige Abende zu verbringen. Das separate WC im Erdgeschoss rundet das Angebot ab.

Vom Wohnbereich aus führt der Blick in Ihren **ca. 37,53 m<sup>2</sup> großen Garten**, welcher einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet genug Platz für diverse Outdoor-Aktivitäten. Eine praktische Gartenhütte sorgt dafür, dass Ihre Gartengeräte und persönlichen Utensilien gut verstaut sind.

Im Obergeschoss finden sich drei helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es

als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Jedes der Zimmer hat direkten Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und schöne Ausblicke sorgen. Das Badezimmer ist funktional und modern ausgestattet, sodass Sie jeden Tag höchsten Komfort genießen können.

Für angenehme Wärme sorgt die **Fußbodenheizung**, die über **Fernwärme** betrieben wird, während die **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+)** ist das Haus energieeffizient und nachhaltig. Zwei Parkplätze bieten genügend Stellfläche.

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 überzeugt ebenfalls: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe einer grünen Wohngegend, während das Zentrum von St. Pölten nur wenige Minuten entfernt ist. Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Stadtzentrum und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt.

*Dieses Reihenhaus ist der ideale Ort für Menschen, die modernen Komfort und eine nachhaltige Lebensweise schätzen. Hier finden Sie ein Zuhause, das Ihnen sowohl Raum zum Wachsen als auch einen Ort der Entspannung bietet.*

**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