

## **Zuhause ankommen – Modernes Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten**



**Objektnummer: 3816**

**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:	43,25 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.

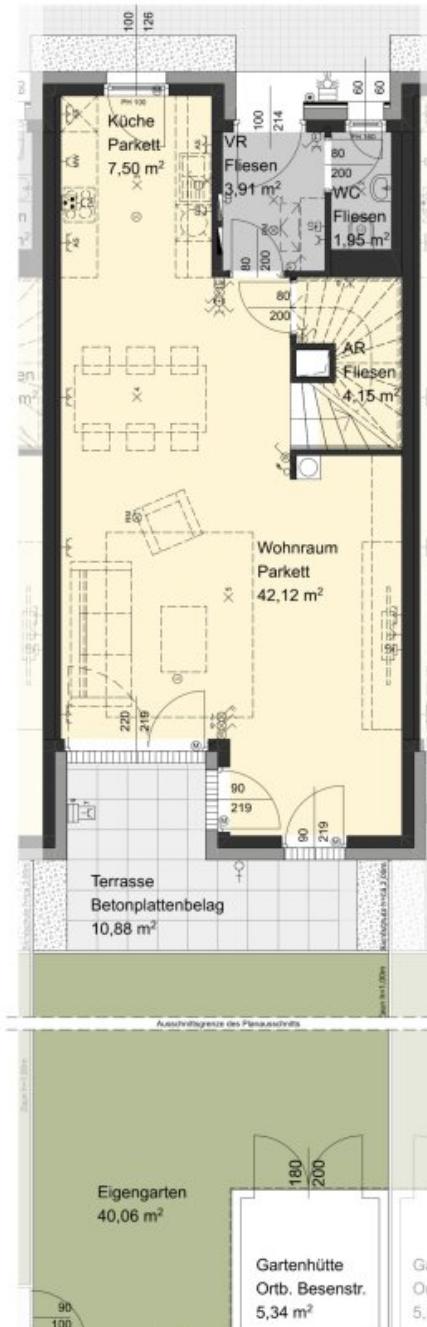




AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 07

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH07	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	40,06m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- LUFTUNGSAUSSLAß
- 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
- SERIENSCHEITER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDELICHTE
- WANDELICHT 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

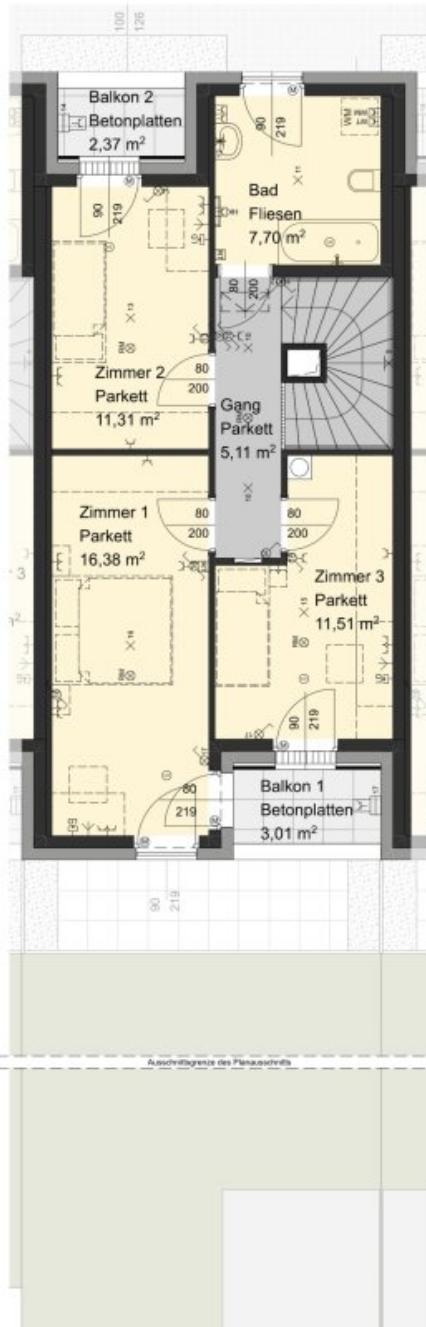
Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 22

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 07

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH07	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	40,06m <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
- TELEFONANSCHLUSDOSE
- TV-ANSCHLUSDOSE
- LEERVERRÖHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIPOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SERIEN SCHALTER
- 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 23



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

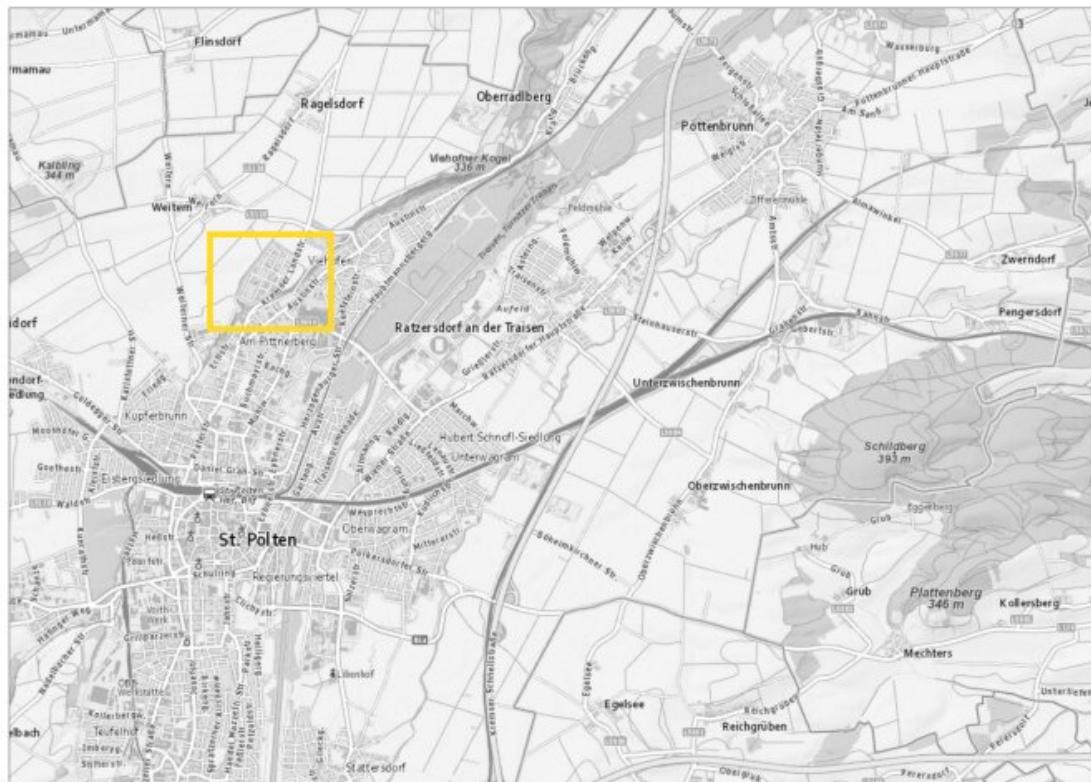


M=1:500

Seite 3

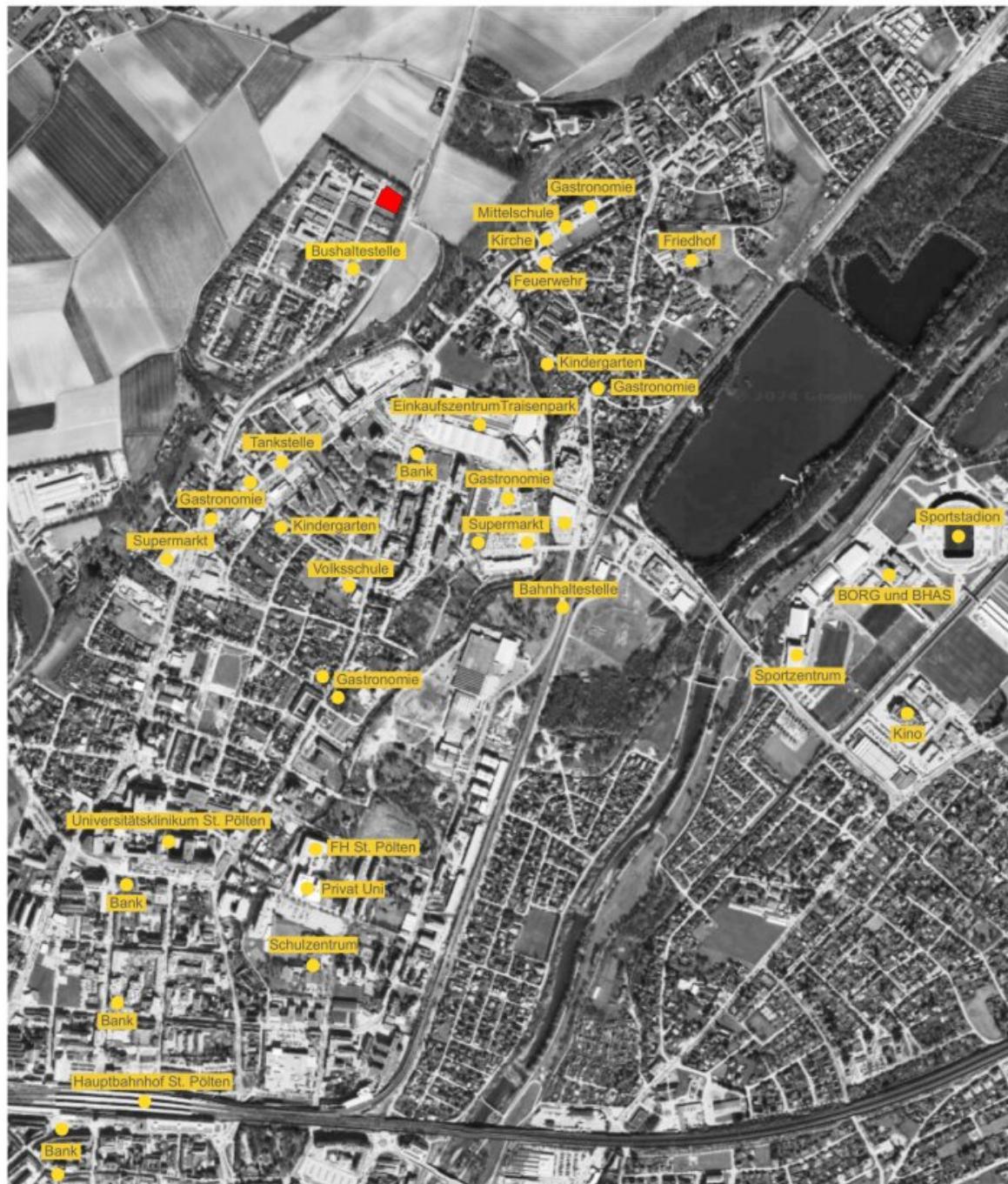
AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
ORTSPLAN

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 charmante Reihenhaus am Kremserberg verbindet modernen Wohnkomfort mit einer grünen und ruhigen Lage, die Ihnen gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens bietet. Auf **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf zwei Etagen, finden Sie alles, was Sie von einem zeitgemäßen Zuhause erwarten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit einer offenen Küche harmonisch kombiniert ist – ein idealer Raum für entspannte. Ein praktisches WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei lichtdurchflutete Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die frische Luft und schöne Ausblicke bieten.

Der **ca. 43,25 m<sup>2</sup> große Garten** ist Ihr privater Rückzugsort im Grünen, ideal zum Entspannen,

Gärtnern oder einfach zum Genießen der Sonne. Die angrenzende Terrasse lädt zu angenehmen Sommerabenden ein und bietet genug Platz für Ihre Outdoor-Aktivitäten. Für zusätzliche Abstellmöglichkeiten sorgt eine praktische Gartenhütte, die Platz für Gartengeräte und persönliche Dinge bietet.

Das Haus wird durch **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** beheizt, 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 es höchste energetische Standards. Zwei Parkplätze bieten ausreichend Stellfläche.

Eine **hochwertige Außenbeschattung** sorgt an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima und fügt sich gleichzeitig stilvoll in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe und das Grün der Umgebung, sind aber nur wenige Minuten vom lebendigen Stadtzentrum St. Pölten entfernt. Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe.

*Willkommen in einem Zuhause, das Ihnen Raum für Ihr Leben und Ihre Zukunft bietet – ihr Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.*

**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