

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



Wohnbereich\_3

**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 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	482.800,00 €
Betriebskosten:	303,71 €
USt.:	36,39 €

## Ihr Ansprechpartner

### Tanja Rath

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 631  
H +43 676 577 35 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















AM KREMSEBERG 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 + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGSANSLUSS
- ⊕ FBH\_VERTEILER
- ⊕ RAUCHFANG
- ⊕ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- ⊕ SCHUKO EINFACH
- ⊕ SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- ⊕ SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ⊕ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊕ LEERVERDRÖHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- ⊕ 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.

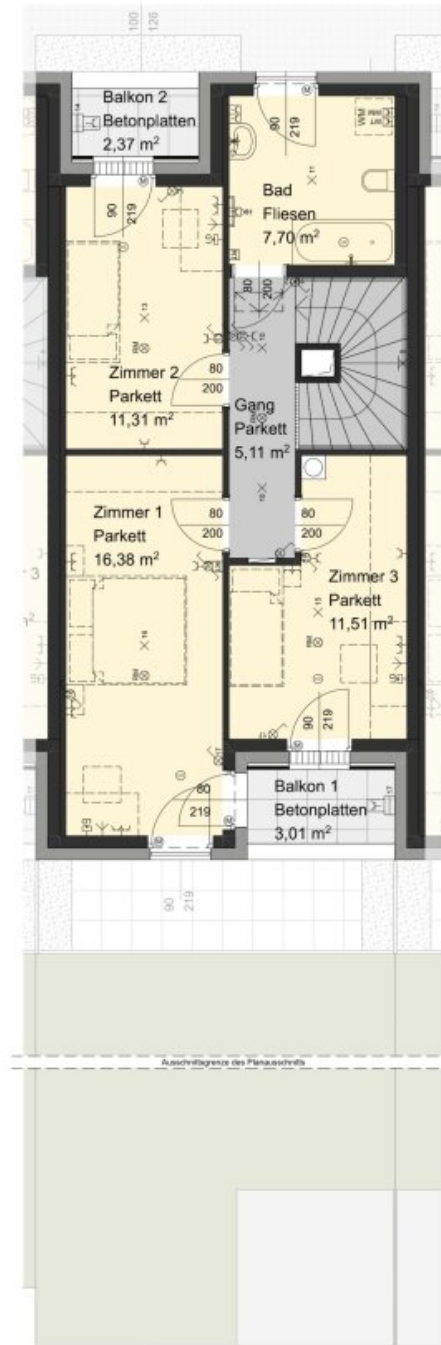
M=1:100

Seite 22

AM KREMSEBERG 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 + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGS AUSLASS
- ⊕ FBH\_VERTEILER
- ⊕ RAUCHFANG
- ⊕ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- ⊕ SCHUKO EINFACH
- ⊕ SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- ⊕ SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ⊕ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊕ LEERVERDRÜHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTROMEDIENVERTEILER
- ⊕ FBH-VERTEILER
- ⊕ FUNKMOTOR ROLLLADEN
- 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 23



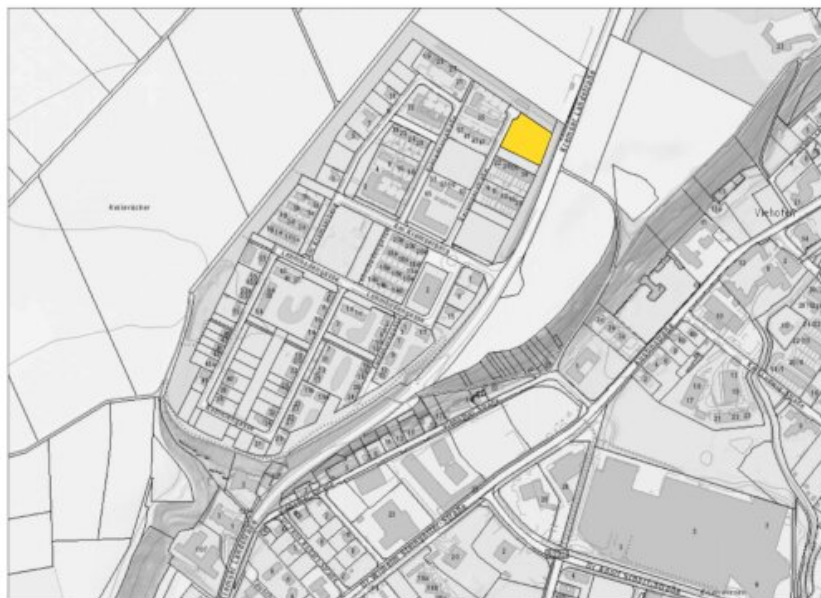
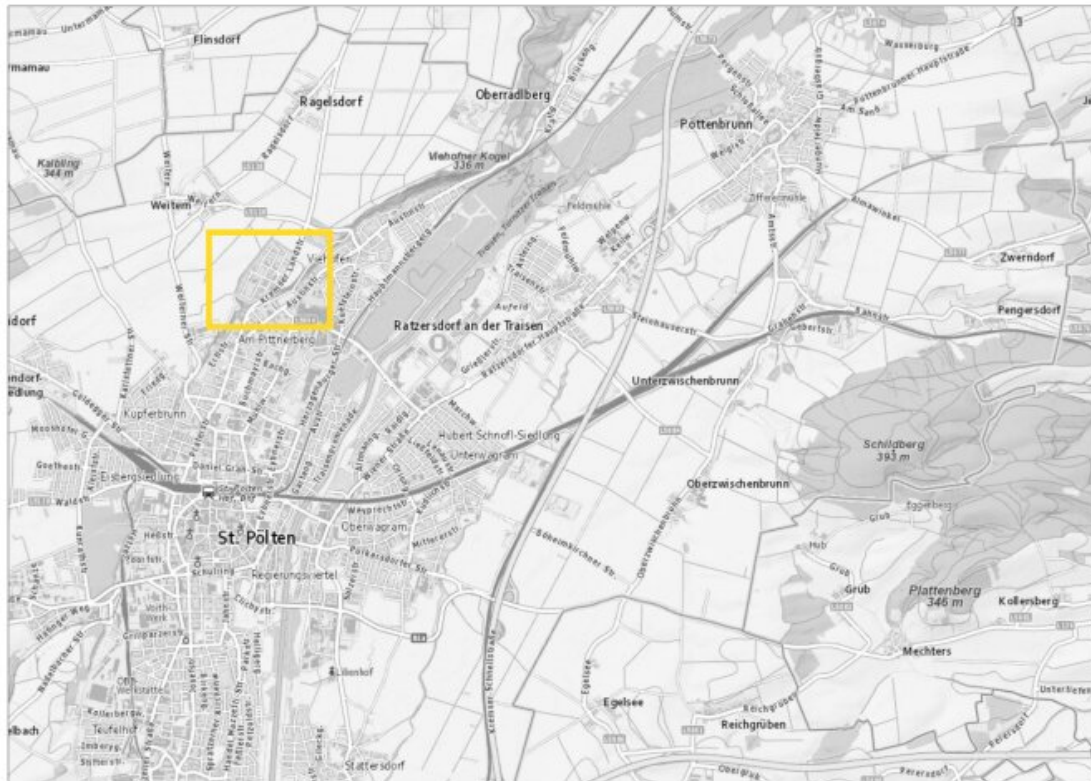
- 01-22 PARKPLÄTZE
- A MÜLLRAUM
- B HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS
- ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE
- GRUNDGRENZE
- REIHENHÄUSER
- GARTENHÜTTE
- EIGENGARTEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)



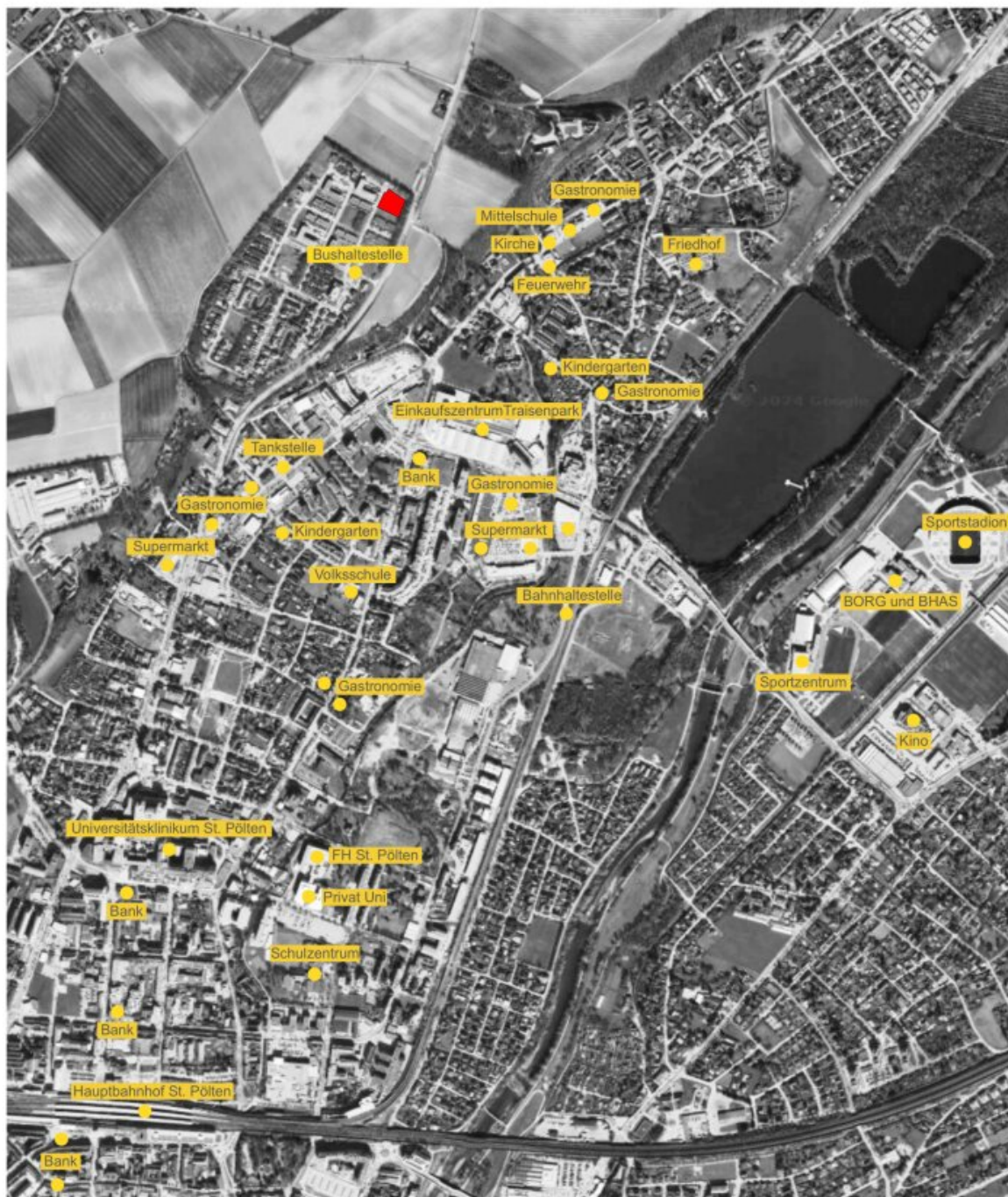
0 5 10 15 20 25m

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 im Erdgeschoss über einen eigenen Garten mit Terrasse. Im Obergeschoss laden zwei Balkone zu entspannten Momenten ein. Zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze pro Reihnhaus zur Verfügung.

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 45,9 kWh/m<sup>2</sup>a und einem fGEE von 0,75

### Sofort beziehbar!

### Hier entdecken Sie die Details Ihres Wohntraums

Dieses charmante Reihnhaus 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 0,75 (A)** erfüllt dieses Haus 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.*

**Kaufpreis Reihenhaus:** € 482.800,00

**Kaufpreis 2 Stellplätze:** € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis inkl. 2 Stellplätzen:** € 502.800,00

**Beziehbar:** ab sofort

**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