

**Ruhig wohnen, stadtnah leben - in Ihrem Reihenhaus "Am
Kremserberg" in St. Pölten**



Objektnummer: 3820

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisingerstraße
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	111,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	514.000,00 €
Betriebskosten:	271,11 €
Heizkosten:	164,36 €
USt.:	63,19 €

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.



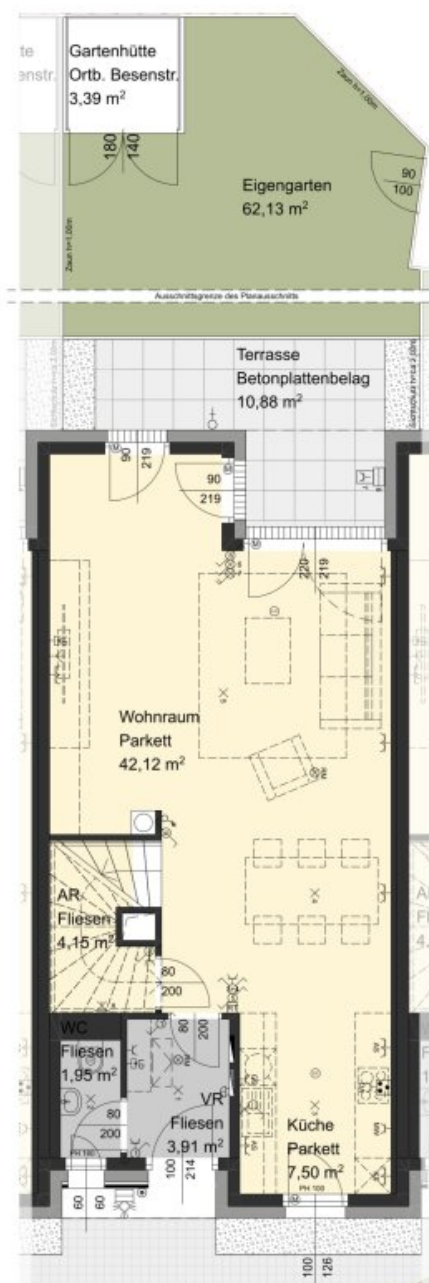


AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

EG RH 10

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH10	111,65m ²	10,88m ²	5,38m ²	62,13m ²	3,39m ²



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
- LEERVERDRÖHUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIFOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSEL-SCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHTROCKNER
- SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO-MEDIEN-VERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLL-LADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

M=1:100

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.

Seite 28

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

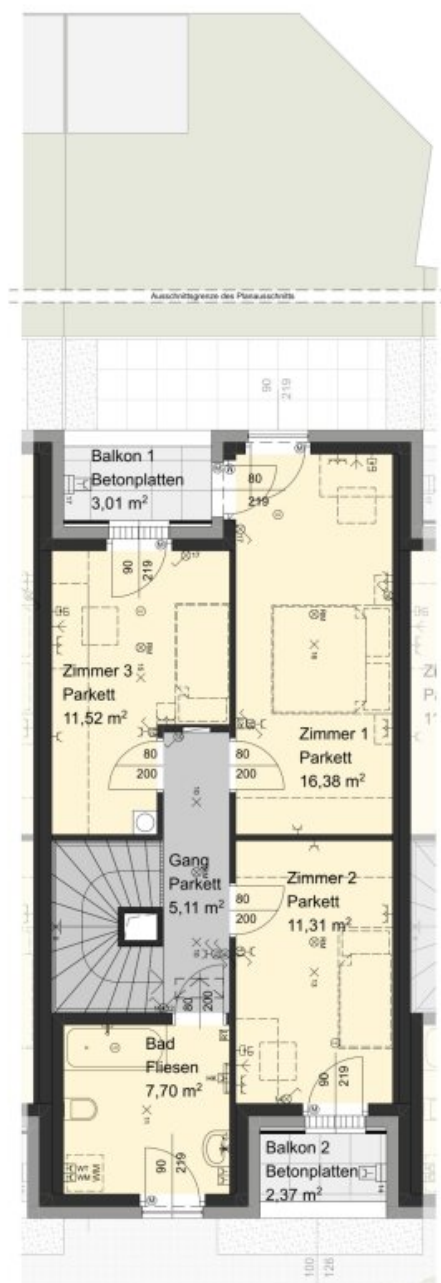
Frau Tanja Biberich, BA
tanja.biberich@hoe.at

AM KREMSERBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

OG RH 10

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH10	111,65m²	10,88m²	5,38m²	62,13m²	3,39m²



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGSABLAUSS
- ⊕ FBH_VERTIEILER
- ⊕ 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
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHTE
- ⊕ WANDLEUCHTE
- ⊕ WANDLEUCHTE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHTROCKNER
- ⊕ 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 29



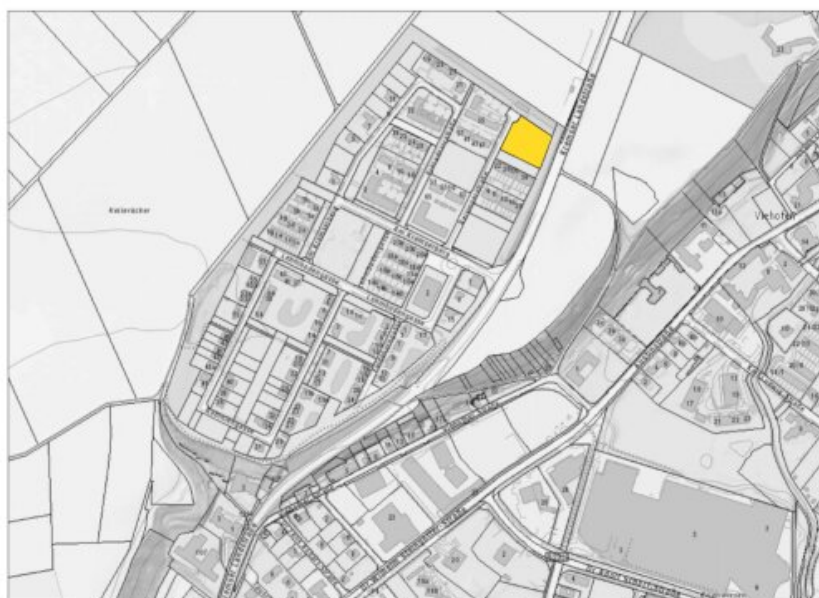
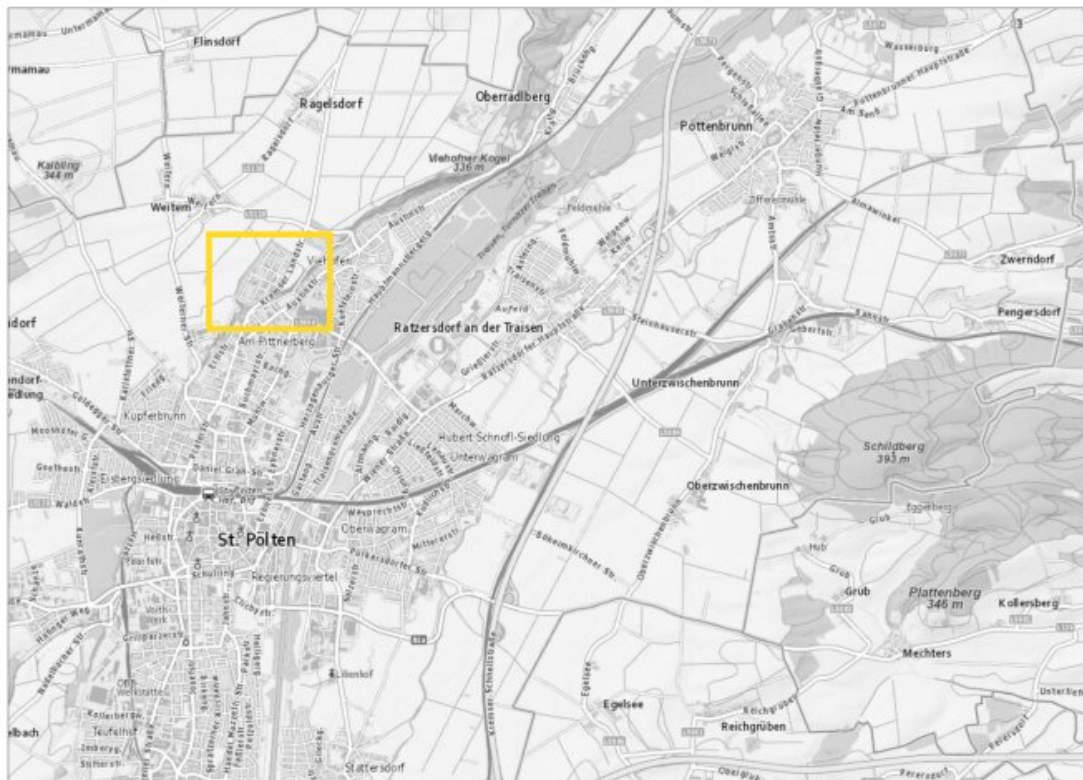
- | | | | |
|-------|----------------------------|-------|-------------------------------|
| 01-22 | PARKPLÄTZE | | REIHENHÄUSER |
| A | MÜLLRAUM | | GARTENHÜTTE |
| B | HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS | | EIGENGARTEN |
| | ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE | - - - | FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG) |
| - - - | GRUNDGRENZE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



0 5 10 15 20 25m

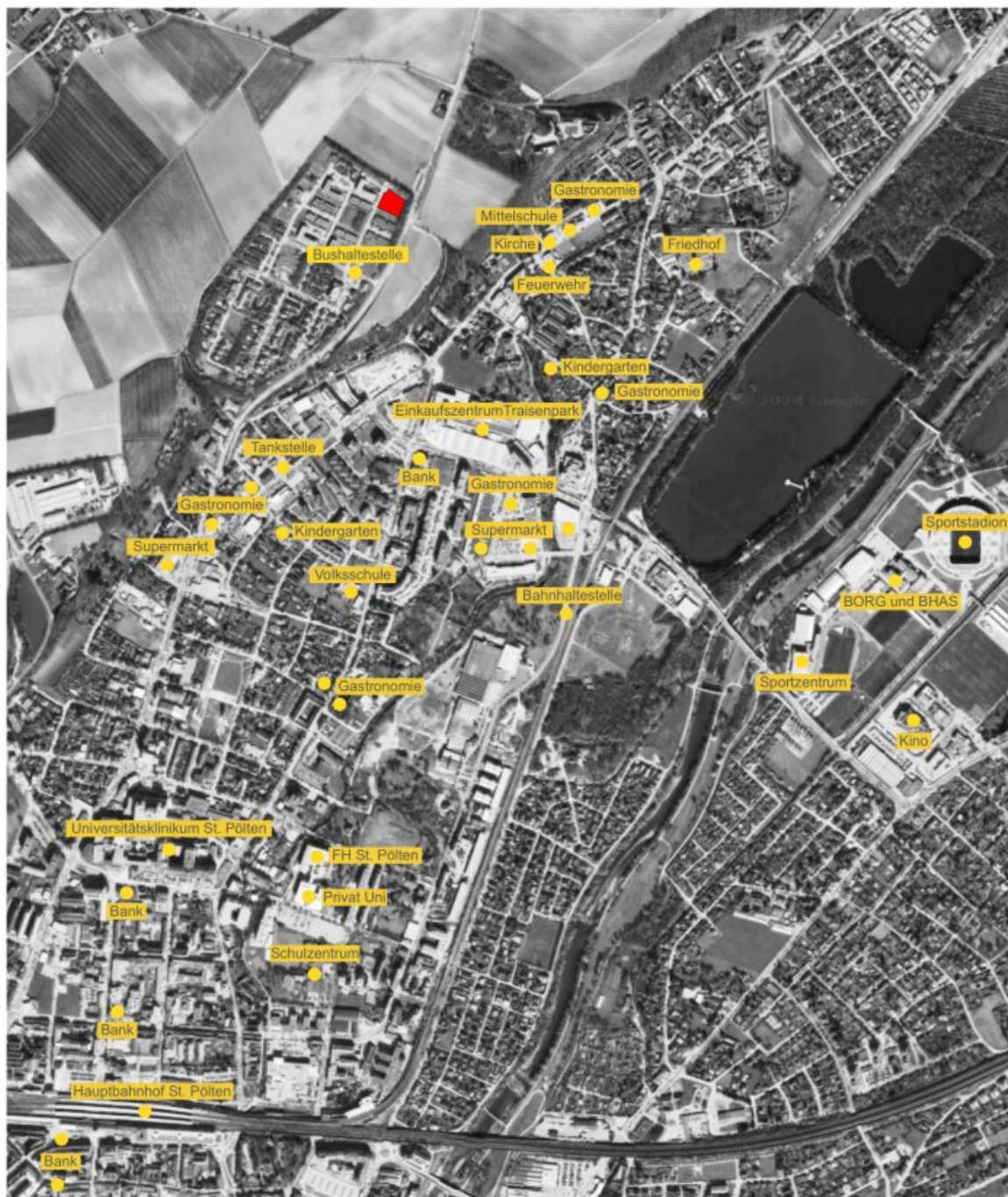
M=1:500

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 m² 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

In ruhiger Lage am Kremserberg steht Ihr charmantes Reihnhaus, welches sich mit einer **Wohnfläche von ca. 111,65m²** über zwei lichtdurchflutete Etagen erstreckt. .

Im Erdgeschoss spüren Sie sofort die Großzügigkeit. Der offene Wohnbereich mit direktem Übergang zur Küche lädt zu entspannten Stunden mit Familie ein. Durch die großen Fensterflächen kommt viel Tageslicht ins Haus und eröffnet den Blick auf den **Garten**, welcher mit **ca. 62,13 m²** Platz für Spiel, Gartenarbeit oder einfach zum Relaxen bietet. Eine praktische Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Und die Terrasse wird an Sommerabenden zum perfekten Rückzugsort unter freiem Himmel.

Im Obergeschoss finden Sie drei helle Zimmer, die sich flexibel einteilen lassen. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und viel Licht sorgen. Das moderne Badezimmer rundet das Raumangebot ab.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine umweltfreundliche **Fernwärmeheizung** mit **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme, während die **kontrollierte Wohnraumlüftung** stets für frische Luft sorgt. Mit einem **HWB von 46,8 kWh/m²** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,71** (A+) erfüllt es höchste energetische Standards. Zwei Parkplätze bieten zudem ausreichend Stellfläche.

Für heiße Sommertage sorgt eine **stilvolle Außenbeschattung**, die nicht nur praktisch, sondern auch optisch gut integriert ist.

Die Lage spricht ebenfalls für sich: Am Kremserberg wohnen Sie ruhig und naturnah, sind aber trotzdem nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltns entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind nur wenige Autominuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Zuhause zu Ihrem neuen Lebensraum zu machen – 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