

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



Haus_Gartenansicht

Objektnummer: 3820

**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:	111,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.300,00 €
Betriebskosten:	308,73 €
USt.:	36,89 €

Ihr Ansprechpartner

Tanja Rath

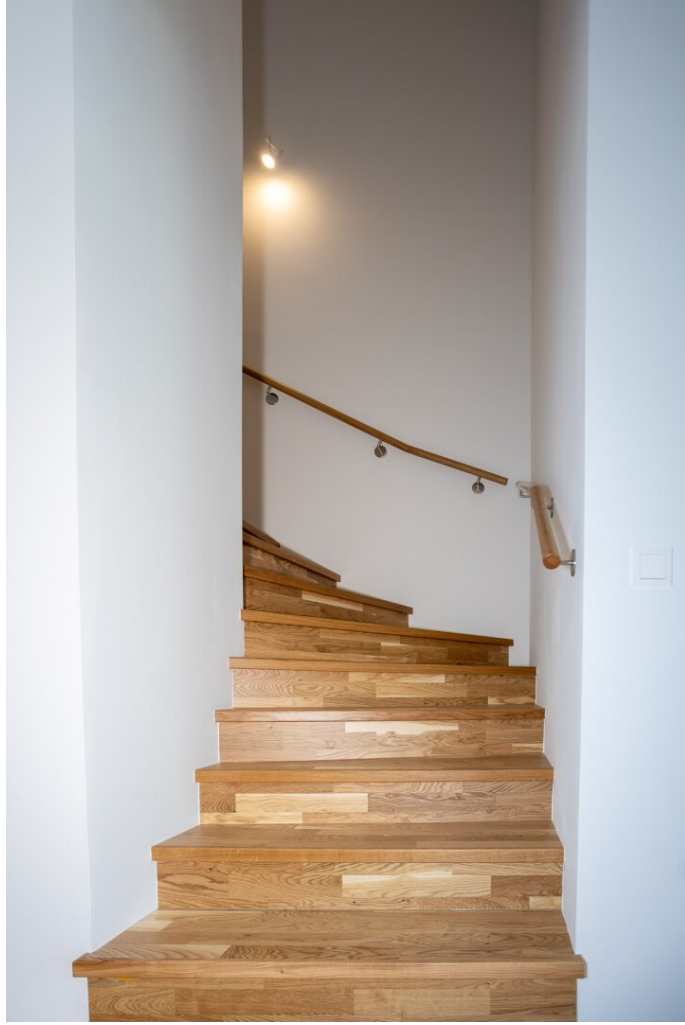
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

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

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





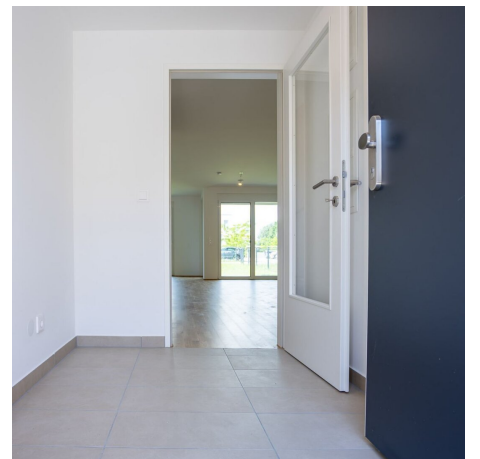






















AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
EG RH 10

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
- ⊕ LEERVERDRÖHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFACHSCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHTROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTRO-MEDIENVERTEILER
- ⊕ 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.

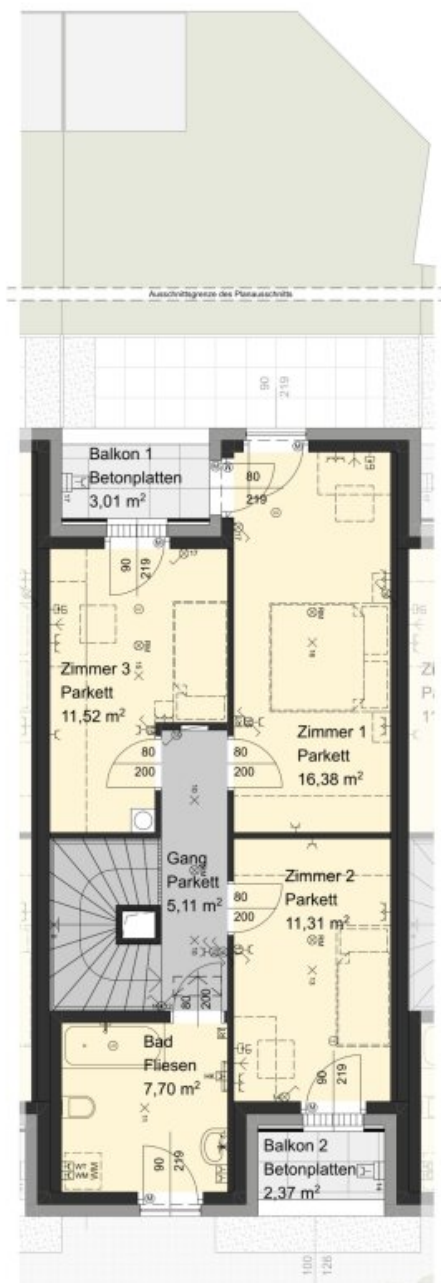
M=1:100

Seite 28

AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
OG 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
- ⊕ LEERVERDRÖHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSELSCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHTROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
- ⊕ 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 29



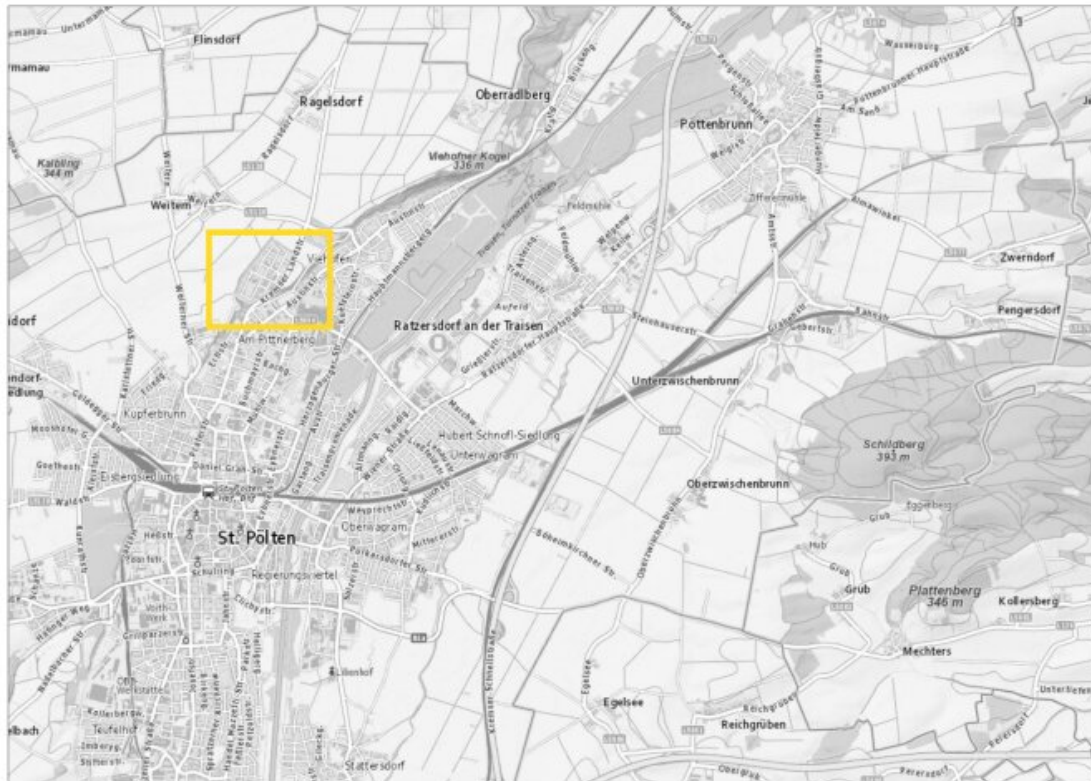
- | | | |
|----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 01-22 | PARKPLÄTZE | REIHENHÄUSER |
| A | MÜLLRAUM | GARTENHÜTTE |
| B | HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS | EIGENGARTEN |
| ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE | | FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG) |
| GRUNDGRENZE | | STROMLEITUNG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



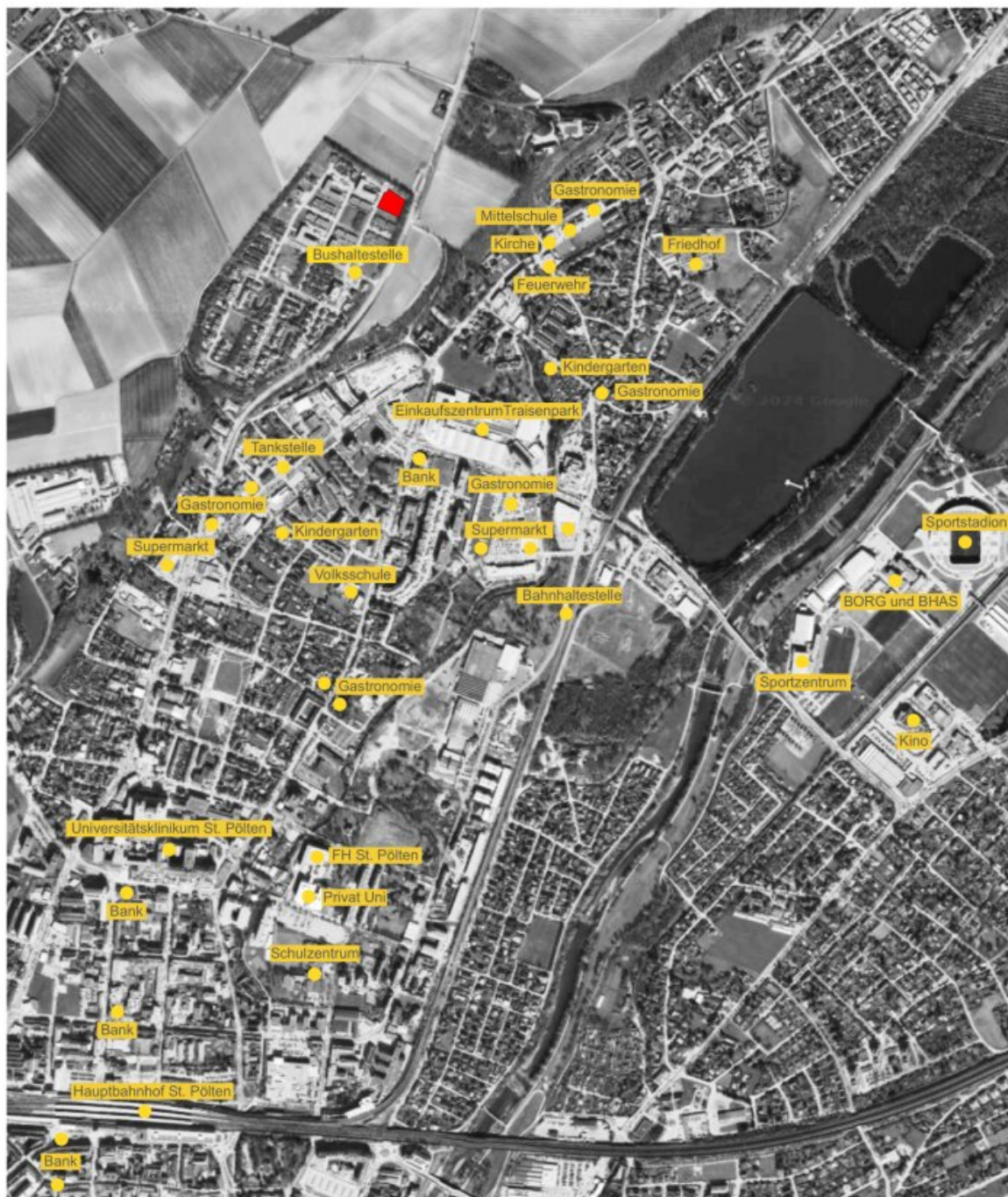
0 5 10 15 20 25m

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 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/m²a und einem fGEE von 0,75

Sofort beziehbar!

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 45,9 kWh/m² (Klasse B)** und einem **fGEE von 0,75 (A)** erfüllt dieses Haus 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. Pöltens 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.

Sofort beziehbar!

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