

**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 - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	111,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * 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.

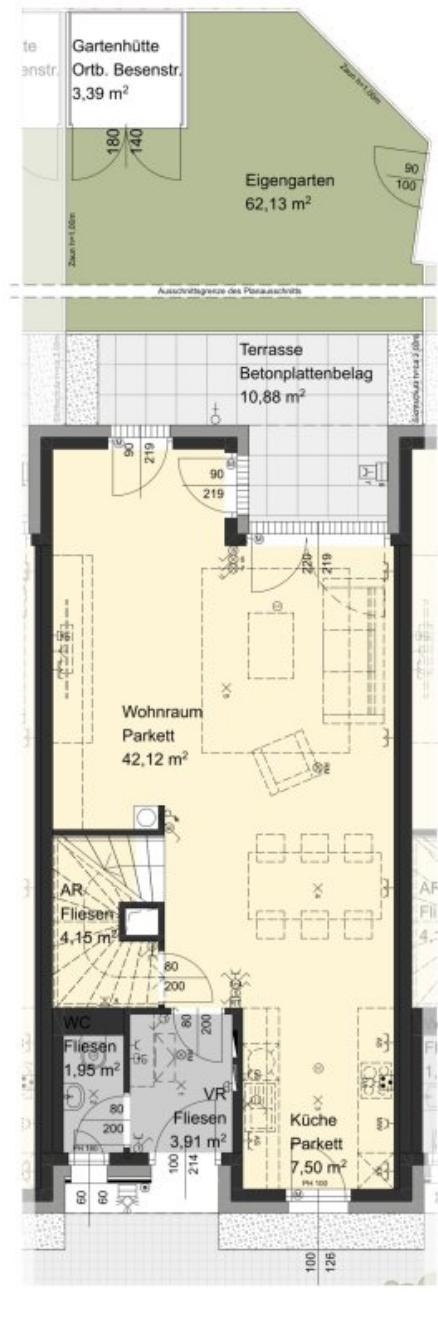




AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 10

HEIMAT  
ÖSTERREICH

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



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- WASSERANSCHLÜSS KEMPERVENTIL
- LÜFTUNGSAUSSLAß
- FBN. 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
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDELUCHE
- WANDELUCHE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHEMASchine
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBN-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

0 1 2 3 4 5m

M=1:100

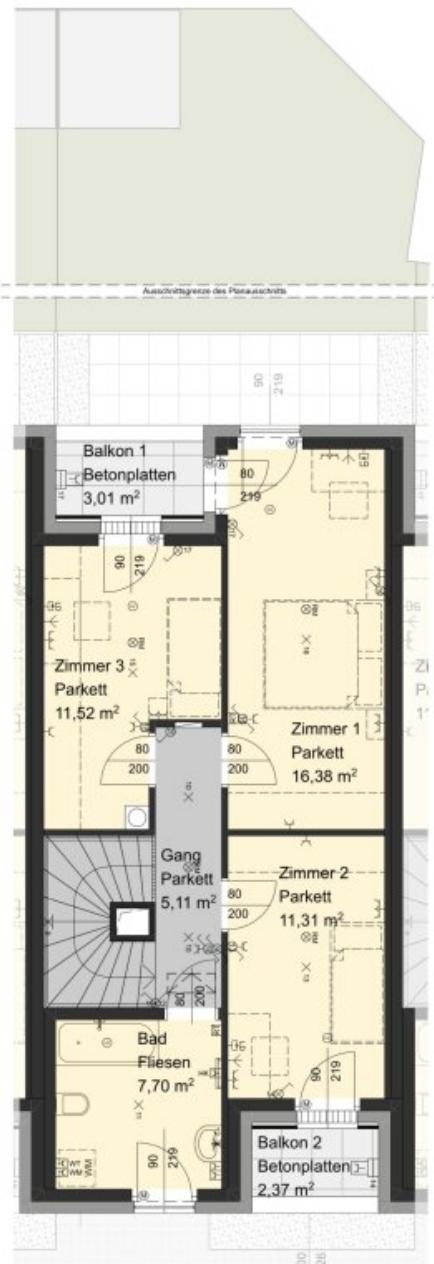
Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 28

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 10

HEIMAT  
ÖSTERREICH

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



0 1 2 3 4 5m

100 120

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 frost sicher.

Seite 29



HKLS - LEGENDE:

- [Symbol] ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- [Symbol] REVISION LUFTUNG
- [Symbol] WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- [Symbol] LÜFTUNGSANSCHLUSS
- [Symbol] FBH. VERTEILER
- [Symbol] RAUCHFANG
- [Symbol] PUTZSCHACHT DRAINAGE
- [Symbol] STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- [Symbol] SCHUKO EINFACH
- [Symbol] SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- [Symbol] SCHUKO ZWEIFACH
- [Symbol] TELEFONANSCHLUSSDOSE
- [Symbol] TV-ANSCHLUSSDOSE
- [Symbol] LEERVERROHRUNG
- [Symbol] E-HERDANSCHLUSS
- [Symbol] AUSSCHALTER
- [Symbol] ZWEIPOLIGER SCHALTER
- [Symbol] KONTROLLAUSCHALTER
- [Symbol] KREUZSCHALTER
- [Symbol] WECHSELSCHEITER
- [Symbol] SERIENSCHALTER
- [Symbol] KLINGELSCHALTER
- [Symbol] KLINGEL, GONG, GLOCKE
- [Symbol] WANDBEWEGUNGSMELDER
- [Symbol] DECKENLEUCHTE
- [Symbol] WANDLEUCHTE
- [Symbol] WANDLEUCHTE AUSSEN
- [Symbol] SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- [Symbol] SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- [Symbol] SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- [Symbol] SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- [Symbol] SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- [Symbol] SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- [Symbol] SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- [Symbol] RAUMTHERMOSTAT
- [Symbol] RAUCHMELDER
- [Symbol] ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- [Symbol] FBH-VERTEILER
- [Symbol] FUNKMOTOR ROLLADEN
- [Symbol] FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
LAGEPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



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

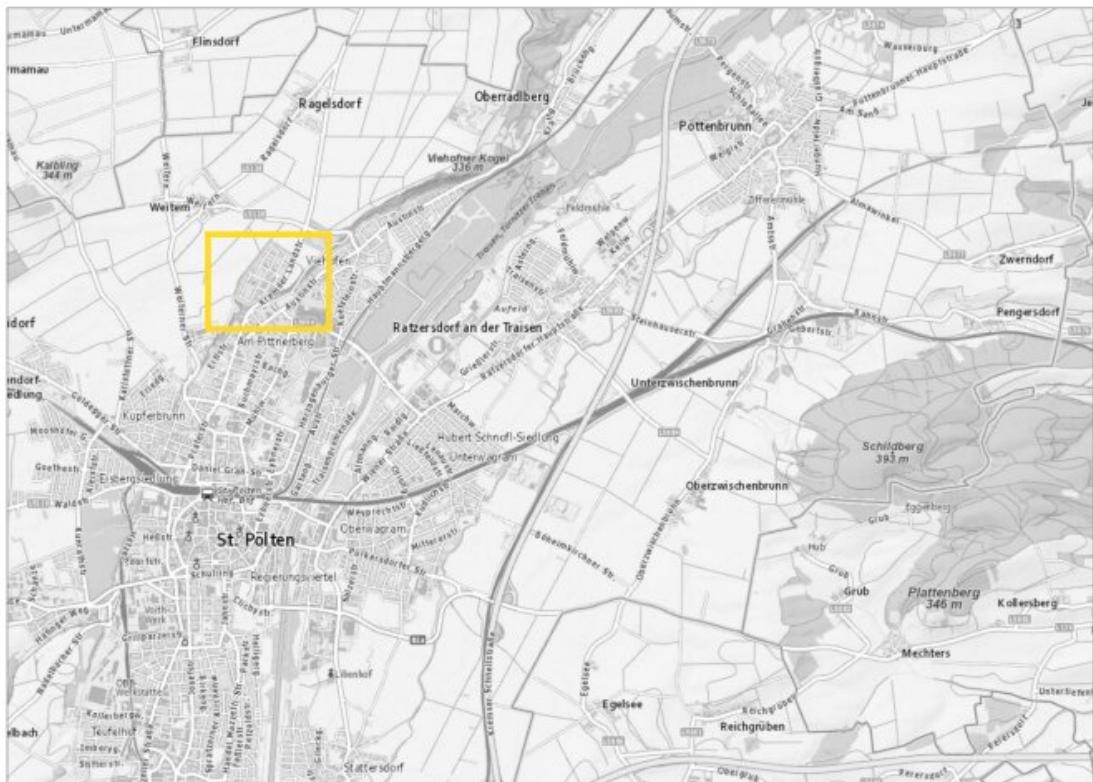


M=1:500

Seite 3

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
ORTSPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



Seite 1

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
INFRASTRUKTUR

HEIMAT  
ÖSTERREICH



Seite 2

# 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

In ruhiger Lage am Kremserberg steht Ihr charmantestes Reihenhaus, welches sich mit einer **Wohnfläche von ca. 111,65m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>** (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. 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.*

**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