

**Ideal für Eltern und Kinder – unser Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten**



**Objektnummer: 3821**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisingerstraße
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	113,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	544.400,00 €
Betriebskosten:	288,74 €
Heizkosten:	175,05 €
USt.:	67,10 €

## 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.

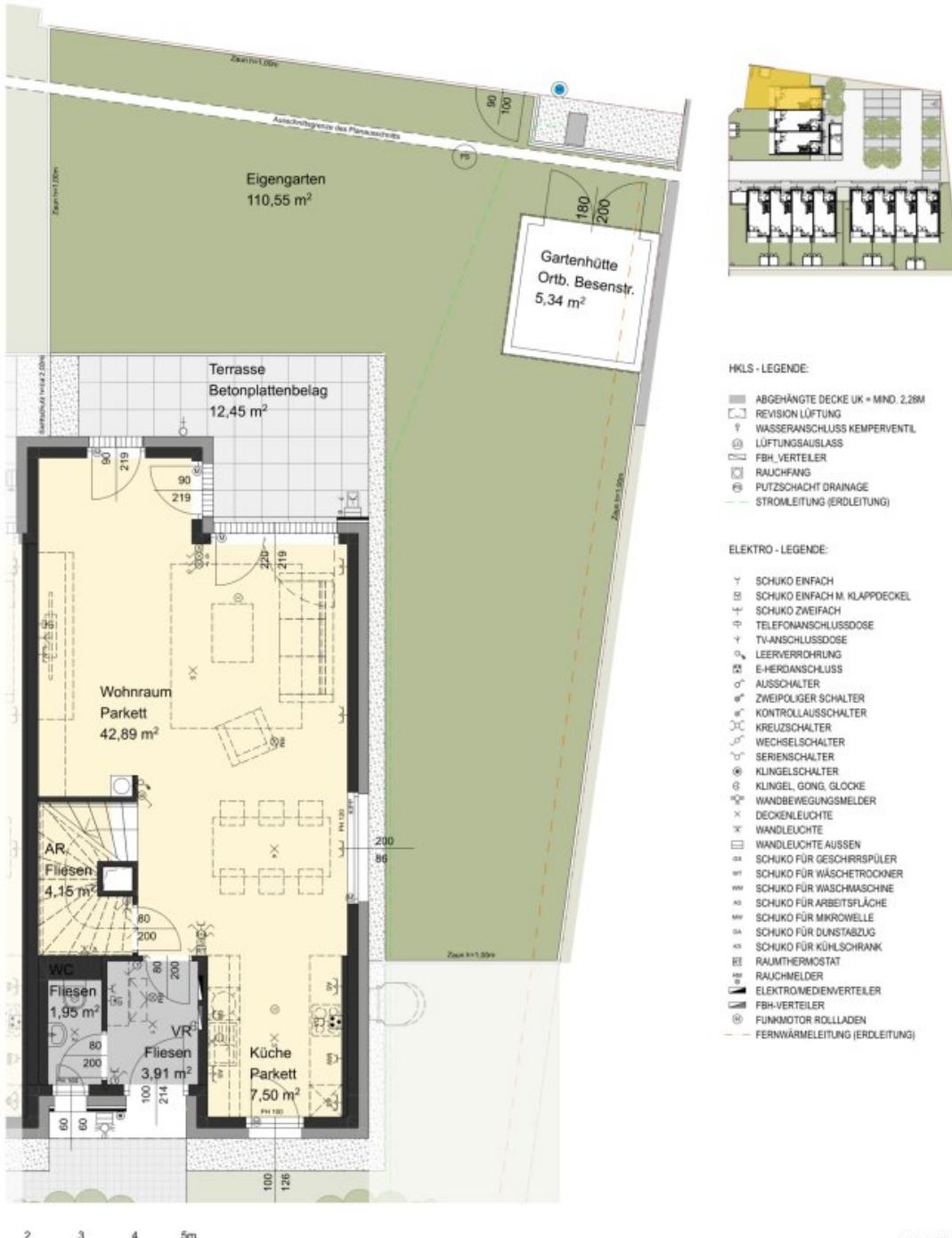




AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 11

HEIMAT  
ÖSTERREICH

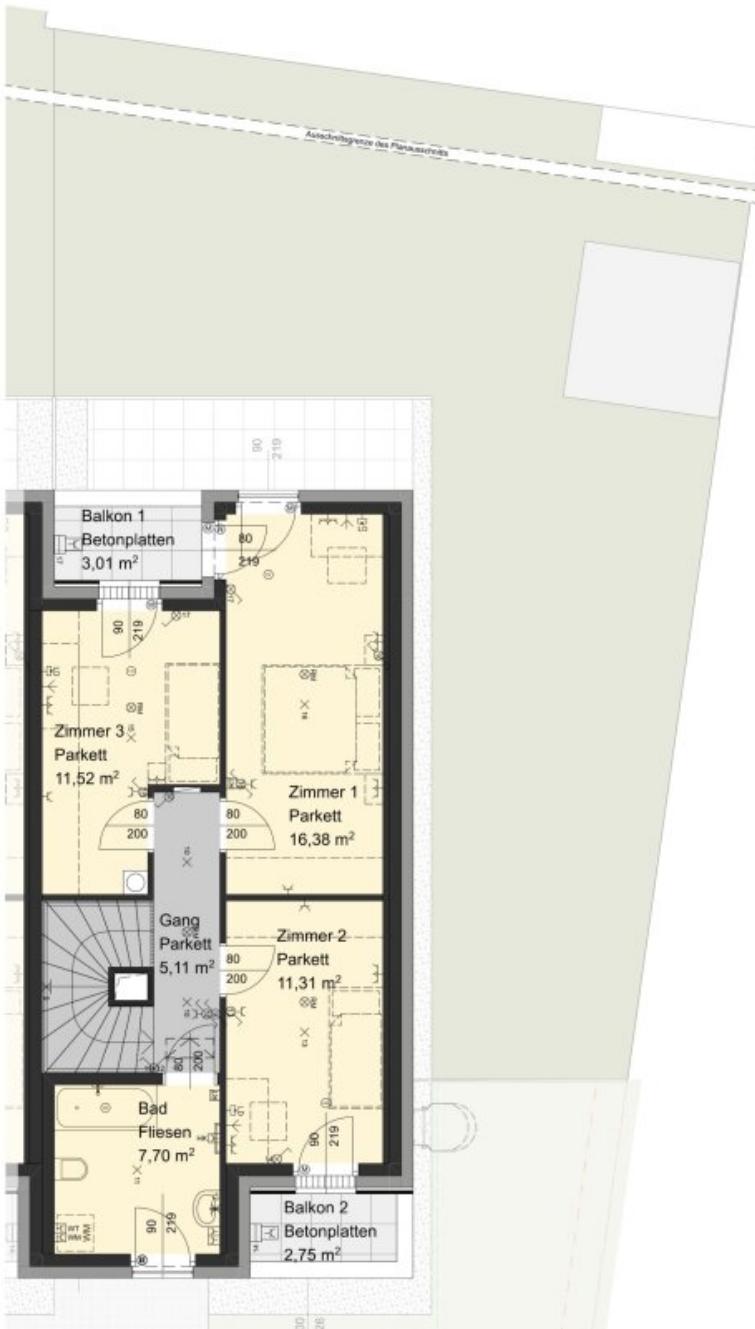
TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH11	112,42m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,78m <sup>2</sup>	110,55m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 11

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH11	112,42m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,78m <sup>2</sup>	110,55m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



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 31



HKLS - LEGENDE:

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

# AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE **LAGEPLAN**

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**



91-22 PARKPLÄTZE

A MÜLLRAUM

B HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS

## ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE

GRUNDGRENZ

REIHENHÄUSER

GARTENHÜTTE

#### EIGENGARTEN

— — — FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

#### **STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)**

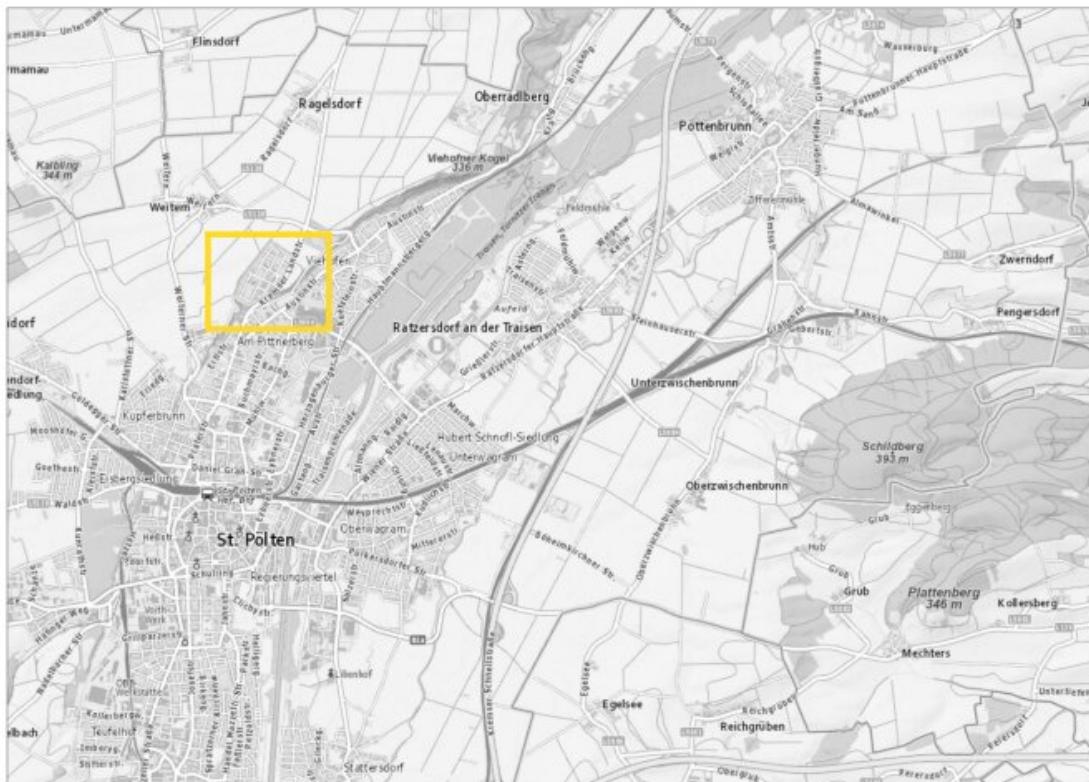


0      5      10      15      20      25m

M-15PP

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

Auf **ca. 112,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** finden Sie alles, was ein modernes, komfortables Leben ausmacht. Das Reiheneckhaus vereint stilvolles Wohnen mit viel Platz für individuelle Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre.

Im Erdgeschoß befindet sich der **offene Wohnbereich**, welcher fließend in die Küche übergeht. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick auf den großzügigen **Garten**, der mit **ca. 113,74 m<sup>2</sup>** genug Raum für Spiel, Gartenarbeit oder einfach zum Entspannen bietet. Eine praktische Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die angrenzende Terrasse zum Entspannen und Genießen an warmen Sommerabenden einlädt.

Im Obergeschoß erwarten Sie drei helle Zimmer, die sich nach Bedarf als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Jedes dieser Zimmer bietet Zugang zu einem der beiden Balkone, die für zusätzliche Frische und Leichtigkeit sorgen. Weiteres befindet sich hier auch

das Badezimmer.

Ein zusätzliches **Highlight** ist die **hochwertige Außenbeschattung**, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Design des Hauses aufwertet und an heißen Tagen für eine angenehme Kühle sorgt.

Die Beheizung erfolgt durch **Fernwärme** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt stets für frische Luft. Mit einem **HWB von 46,8 kWh/m<sup>2</sup>** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,71** (A+) ist das Haus zudem energieeffizient. Zwei Parkplätze bieten Ihnen genügend Stellfläche.

Auch die Lage überzeugt: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe einer grünen Umgebung, während Sie gleichzeitig nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltens entfernt sind. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

*Dieses Reiheneckhaus ist der ideale Ort für Menschen, die modernen Komfort und eine nachhaltige Lebensweise schätzen. Hier finden Sie ein Zuhause, das Ihnen sowohl Raum zum Wachsen als auch einen Ort der Entspannung bietet.*

**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