

**Lebensqualität, die man spürt – traumhaftes Reihenhaus
"Am Kremserberg" in St. Pölten**



Objektnummer: 3819

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	110,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	533.000,00 €
Betriebskosten:	282,13 €
Heizkosten:	171,04 €
USt.:	65,63 €

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.

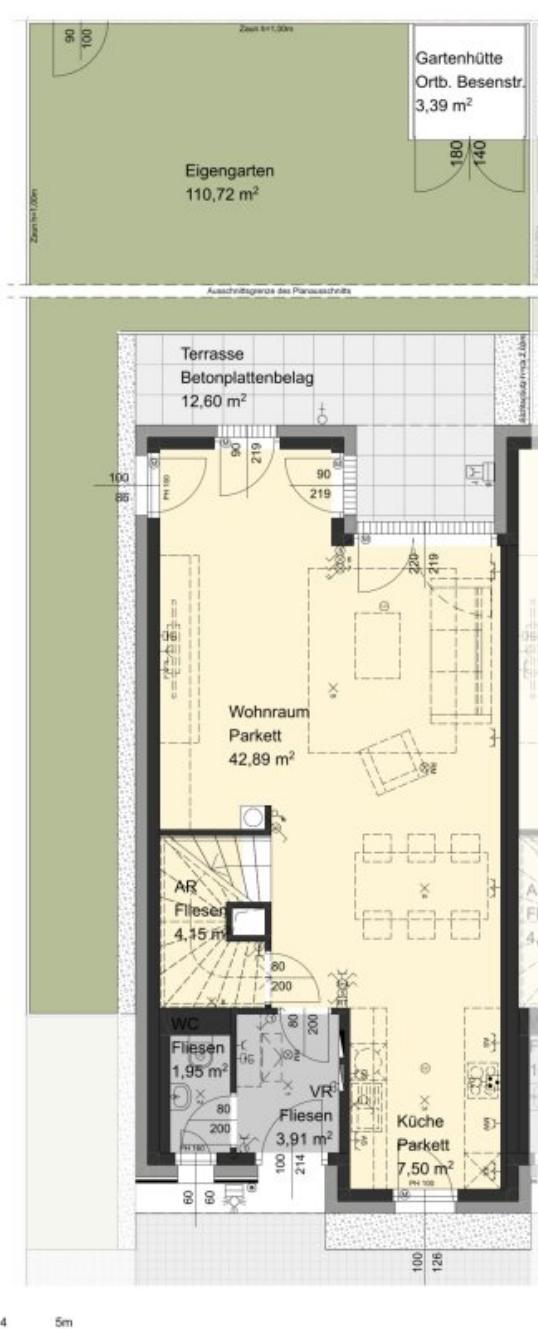




AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
EG RH 09

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH09	112,42m ²	12,60m ²	5,79m ²	110,72m ²	3,39m ²



HKLS - LEGENDE:

- [Symbol] ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- [Symbol] REVISION LUFTUNG
- [Symbol] WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- [Symbol] LÜFTUNGSAUSSLAß
- [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)

0 1 2 3 4 5m

M=1:100

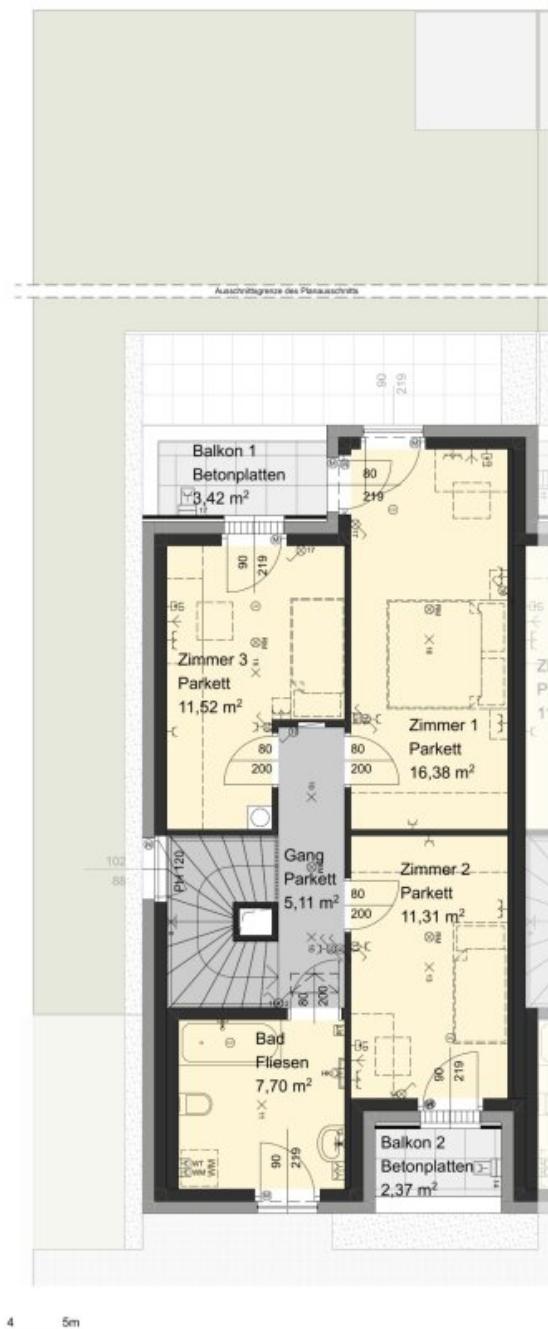
Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frost sicher.

Seite 26

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
OG RH 09

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH09	112,42m ²	12,60m ²	5,79m ²	110,72m ²	3,39m ²



HKLS - LEGENDE:

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

ELEKTRO - LEGENDE:

- Y SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ♀ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊖ LEERVERROHRUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊖ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- ⊖ KONTROLLAUSCHALTER
- ⊖ KREUZSCHALTER
- ⊖ WECHSELSCHEITER
- ⊖ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊖ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊖ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊖ DECKENLEUCHTE
- ⊖ WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- ⊖ SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- ⊖ SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- ⊖ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊖ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊖ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊖ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊖ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊖ RAJUMTHERMOSTAT
- ⊖ RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-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 27

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 |

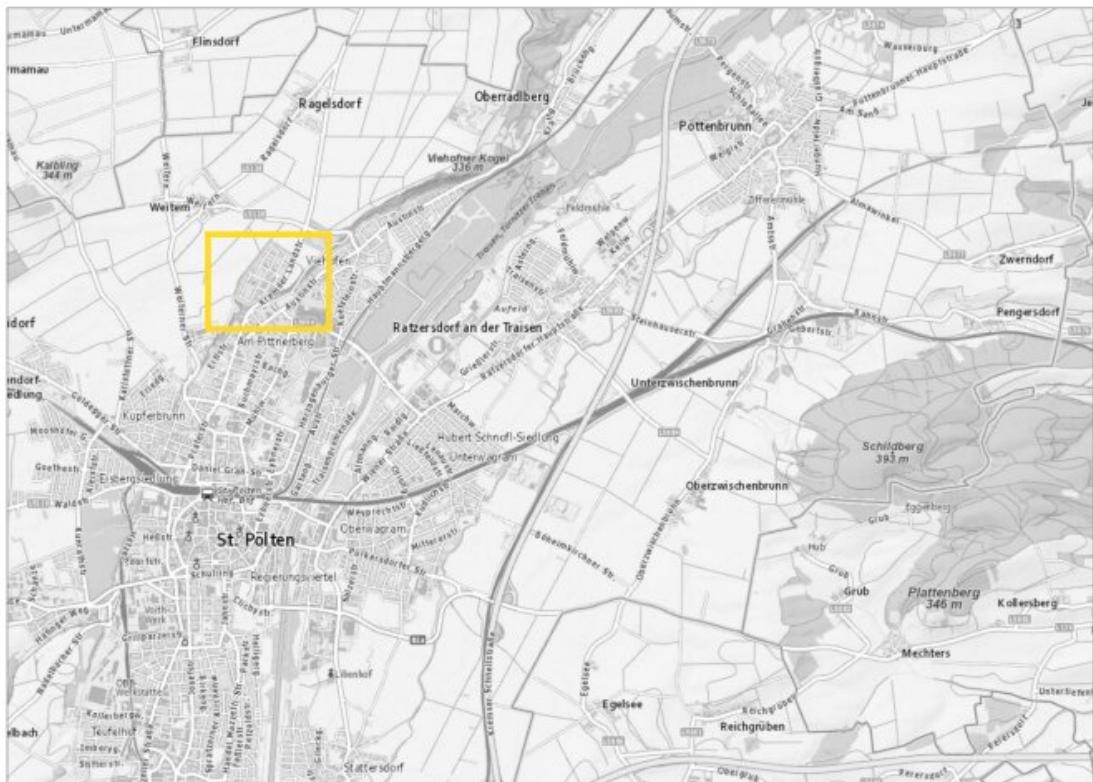


M=1:500

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 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

Ein Zuhause, das moderne Architektur mit natürlichem Charme vereint.

Mit **111,64 m² Wohnfläche** verteilt auf zwei helle Etagen bietet dieses Haus genug Raum für all Ihre Wünsche. Der offene Wohnbereich, der nahtlos in die Küche übergeht, schafft eine einladende Atmosphäre – ideal für gesellige Abende mit Familie oder Freunden. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und bieten einen malerischen Blick auf den **ca. 110,72 m² großen Garten**, der genug Platz für Spiel, Entspannung und Gartenarbeit bietet. Die Terrasse sowie die praktische Gartenhütte sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoß erwarten Sie drei helle, vielseitig nutzbare Zimmer, die sich als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer eignen. Jedes dieser Zimmer verfügt über einen Zugang zu einem der beiden Balkone – eine erfrischende Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Blick in die Umgebung zu schätzen. Das Badezimmer rundet das Angebot im Obergeschoß ab.

Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine hochwertige Außenbeschattung – stilvoll integriert und funktional zugleich.

Das Haus erfüllt höchste technische Standards: Es wird durch **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** beheizt. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt jederzeit für frische und gesunde Luft. Mit einem **HWB von ca. 46,8 kWh/m²** (Klasse B) und einem **fGEE von ca. 0,71 (A+)** ist das Haus energieeffizient und nachhaltig. Zwei Parkplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Die Lage ist ein weiterer Vorteil: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe und das Grün der Natur, sind jedoch nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltens entfernt. Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind ganz in der Nähe. Auch das Stadtzentrum und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind schnell mit dem Auto oder Rad erreichbar.

Dieses Reiheneckhaus ist der perfekte Ort, um Ihre Zukunft zu gestalten – das Zuhause, dass Ihnen Raum zum Leben und zum Träumen schenkt.

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