

Erstbezug – schöne Gartenwohnung für Pärchen - Nahe dem Zentrum St. Pölten



Visualisierung_1

Objektnummer: 5097

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	91,32 m ²
Keller:	3,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	691,54 €
Kaltmiete (netto)	691,54 €
Kaltmiete	691,54 €

Ihr Ansprechpartner

Lisa Zimeler

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

T +43 1 9823601 641
H +43 676 328 85 33

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

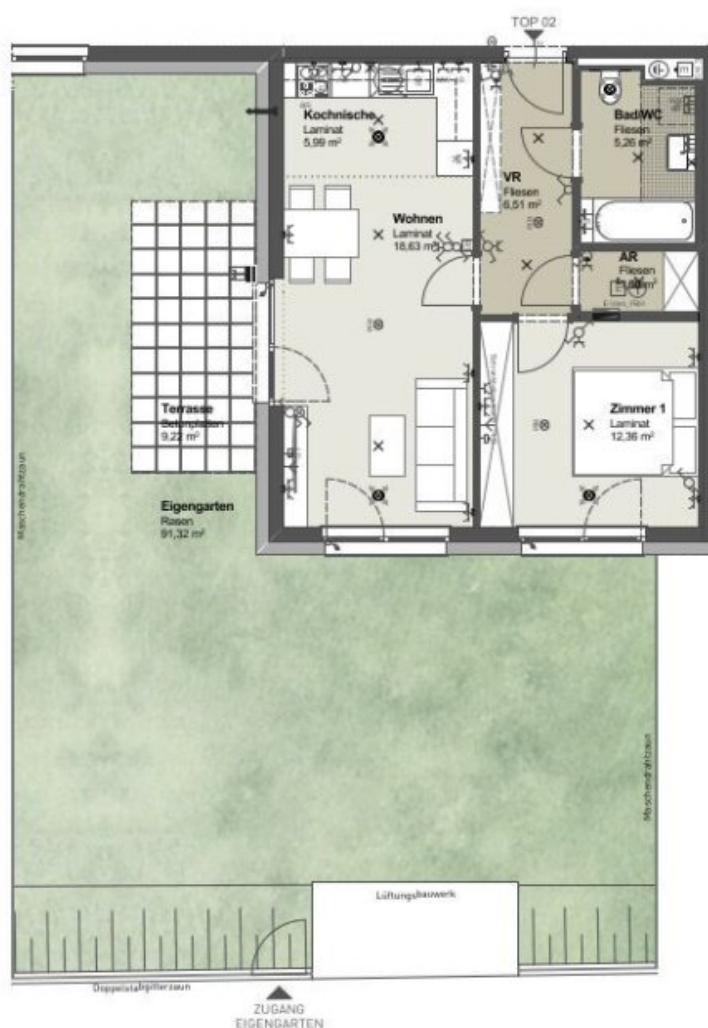






Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

TOP 02	Stiege 3
Sanitärräume	5,26 m²
Wohnen und Aufenthalt	45,48 m²
Wohnnutzfläche	50,74 m²
Terrasse	9,22 m²
Eigengarten	91,32 m²
Kellerabteil	3,07 m²



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | ABGEGÄNZTE DICKE (K-UND) 2,3MM |
|  | WOHNRAUMLÜFTUNG |
|  | WASSERANSCHLUSS REPRESENTS |
|  | FIBER VERTEILGER |
|  | STECKDOSE MIT KLAFFDECKEL |
|  | STECKDOSE MIT KLAFFDECKEL, SCHW |
|  | STECKDOSE ARBEITSSCHNITT |
|  | STECKDOSE 1-ANFOTURWECHSELER |
|  | STECKDOSE DIMMSTABUNG |
|  | STECKDOSE GESCHÜBBSFÜHRER |
|  | STECKDOSE KÜHLSCHRAUB |
|  | STECKDOSE KORBWÄNDL |
|  | STECKDOSE WÄRMESCHÜTTE |
|  | STECKDOSE TRUCKEN |
|  | STECKDOSE 2-PACH |
|  | AUSLAUF 6-HEB |
|  | AUSCHALTER |
|  | AUSCHALTER ZWEPOLIS |
|  | LEDERSCHÜTTE |
|  | WECHSEL SCHALTER |
|  | SEITENSCHALTER |
|  | TASTER |
|  | KUNSTSTOFFTASTER |
|  | SAT / TV ANSCHLUSSDOSE |
|  | TELEFONANSCHLUSSDOSE |
|  | GEIGENRECHNUNG |
|  | POTENTIALAUSGLEICH |
|  | E-ANSCHLUSSGERÄTE |
|  | DECKENANSCHLUSS |
|  | RAUCHWELDER |
|  | BAUMTHERMOSTAT |

Grundriss mit Mähdüngungsvorschlag – Möbel nicht enthalten!
 Änderungen infolge Behördenauflagen, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind in q, Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.
 Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung.
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Maße zu nehmen!

Massstab:



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hooe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

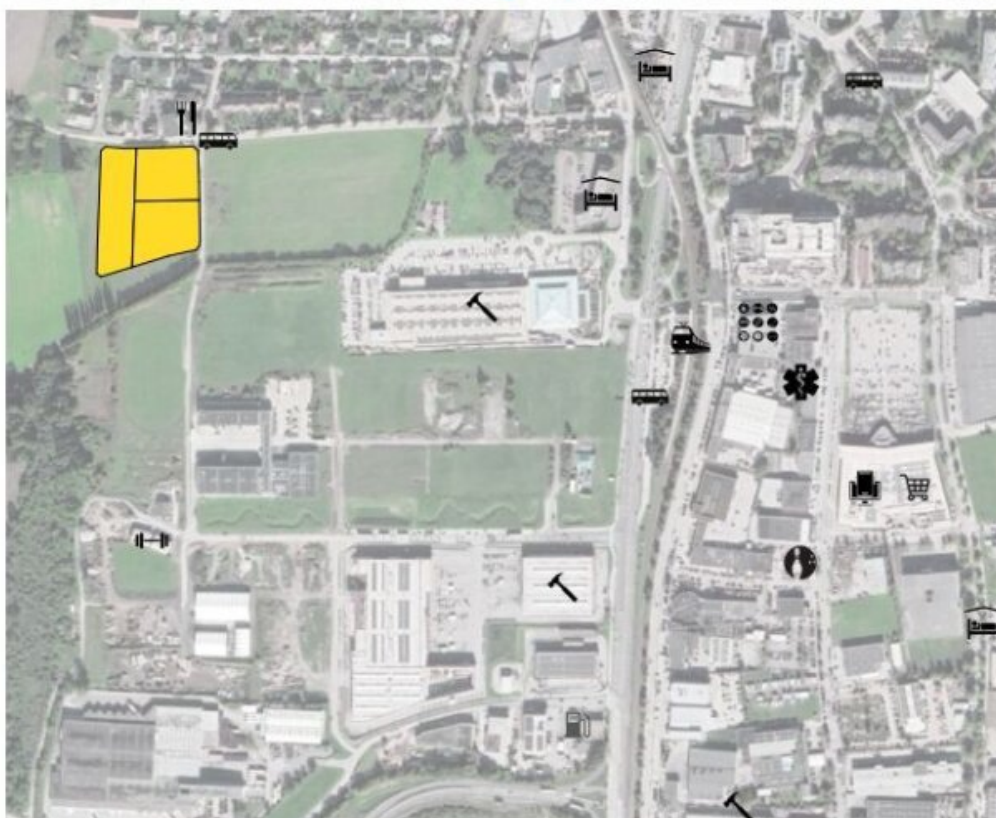
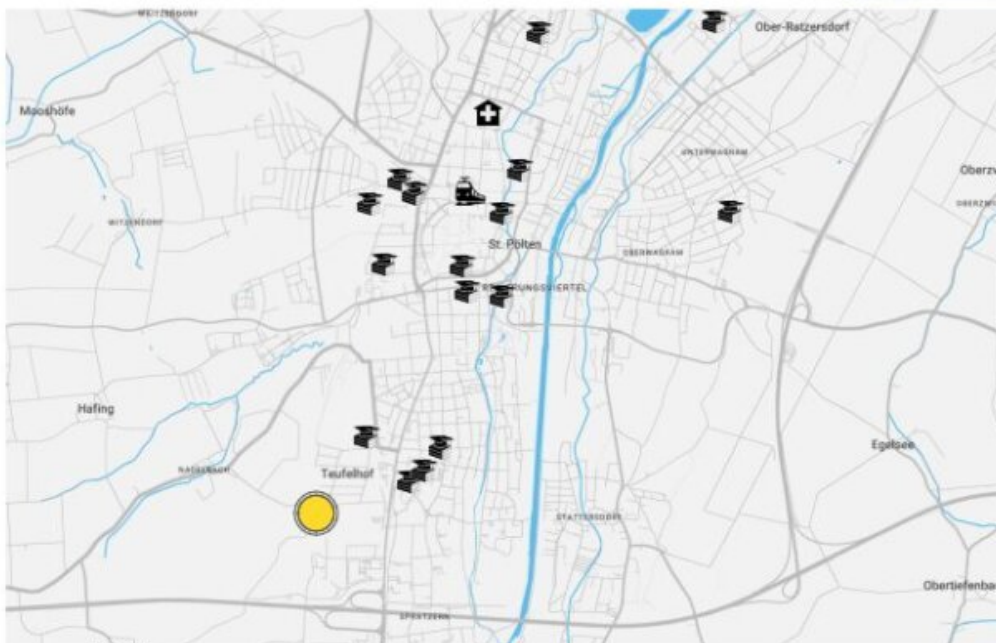
heimat-oesterreich.at



WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



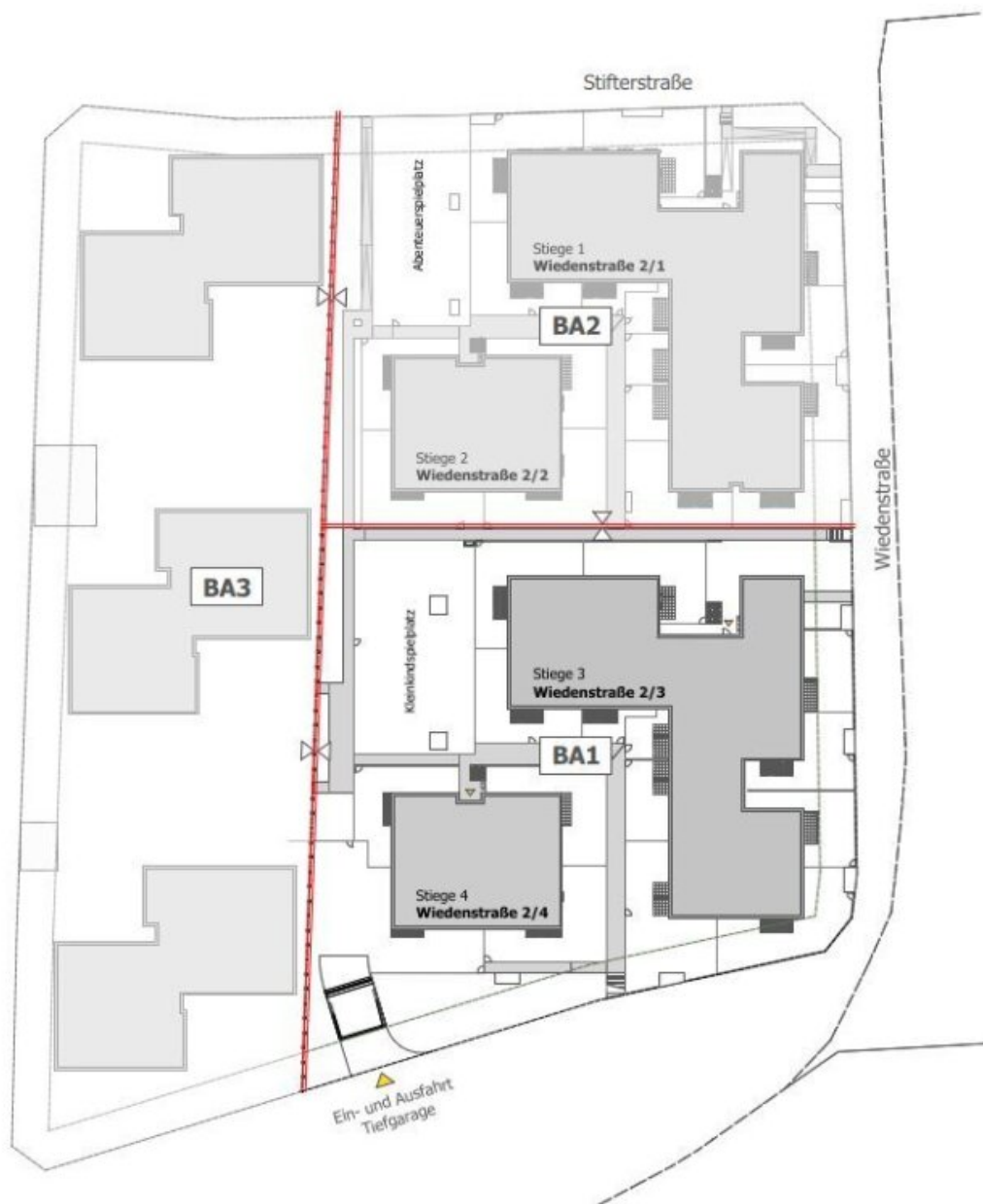
WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH



BA = Bauabschnitt



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



Objektbeschreibung

Wohnen Sie im Grünen ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen!

Projektdetails im Überblick:

- 62 geförderte Mietwohnungen
- 2 – 4 Zimmer; ca. 50 m² - 82 m²
- alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie Garten und Terrasse oder Balkon
- Gemeinschaftsraum
- Urban Gardening mit Hochbeeten
- Tiefgaragenplätze
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Spielplätze
- Wohnen im Grünen und dennoch zentral - Nahe dem Zentrum St. Pölten
- HWB Wert: 29,86 – 30,63 kWh/(m²a)
fGEE: 0,61
- Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2027

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Stifterstraße in St. Pölten!

Diese moderne **2-Zimmer-Gartenwohnung** wird Sie vom ersten Moment an begeistern.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie großzügige Freiflächen in Form einer Terrasse und eines eigenen Gartens. Als **Erstbezug** genießen Sie eine hochwertige Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Auf rund **51 m²** Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, geräumiges Wohnzimmer mit integrierter Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Vorraum und Abstellraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. **9 m² große Terrasse** und einen rund **91 m² großen Eigengarten**.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in Ihre private Gartenoase – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen, den Morgenkaffee zu genießen oder gesellige Abende mit Freunden zu verbringen. Auch vom **Schlafzimmer** aus genießen Sie den Blick ins Grüne.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die **Fußbodenheizung**, die in den Wintermonaten für angenehme Wärme sorgt. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** gewährleistet zudem ein stets angenehmes Raumklima.

Alle Räume in Richtung Osten, Süden und Westen, bis auf die Terrassentüren überdachter Terrassen sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet

Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Zusätzlich stehen Ihnen ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** – bereits in der Miete inkludiert – zur Verfügung.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2027

Energiekennzahlen: Der Heizwärmebedarf beträgt ca. **29,86 – 30,63 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.773,80** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 691,54 inkl. BK und Ust.**

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und sichern Sie sich diese einzigartige Gartenwohnung in bester Lage.

Social Media: [facebook](#) - [instagram](#) - [youtube](#) - [linkedin](#)

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.750m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap