

## **Moderne Erstbezugswohnung für Paare – Toplage nahe dem Zentrum St. Pölten**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5130**

**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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61                          |
| Gesamtmiete                   | 641,31 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 641,31 €                         |
| Kaltmiete                     | 641,31 €                         |

## 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.

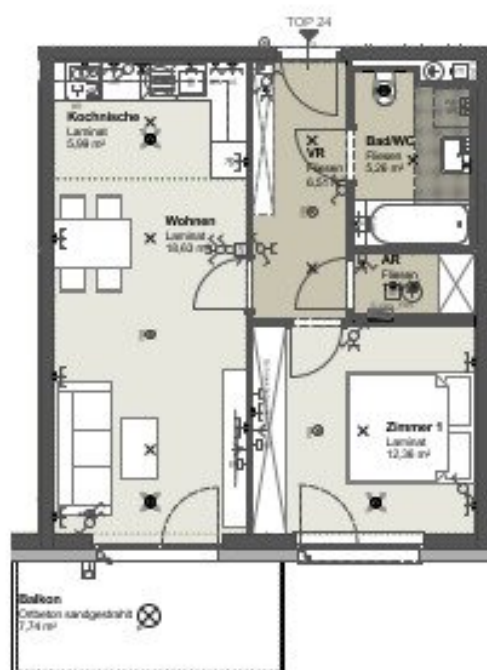






Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

| TOP 24                | Stiege 3 |
|-----------------------|----------|
| Sanitärräume          | 5,26 m²  |
| Wohnen und Aufenthalt | 45,48 m² |
| Wohnnutzfläche        | 50,74 m² |
| Balkon                | 7,74 m²  |
| Kellerabteil          | 3,06 m²  |



Übersichtsplan 2.OG

Pl: 1-1500

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | ARCHIVIERE DRUCK-UND/ODER 1,3/34   |
|  | SACHSACHHALFTUNG                   |
|  | WANDERNDRECHSELKOPFVERSCHULT       |
|  | FEH-VERTEILER                      |
|  | STROEGEISEN MIT BLAUERISSEL        |
|  | STROEGEISEN UNBETRIEBEN            |
|  | STROEGEISEN 5-KANTIG-EL-RECHENHE   |
|  | STROEGEISEN DURCHFUEHRUNG          |
|  | STROEGEISEN UNBETRIEBEN            |
|  | STROEGEISEN 6,5-KANTIG-EL-RECHENHE |
|  | STROEGEISEN 6-KANTIG-EL-RECHENHE   |
|  | STROEGEISEN 7-KANTIG-EL-RECHENHE   |
|  | STROEGEISEN 8-KANTIG-EL-RECHENHE   |
|  | STROEGEISEN 9-KANTIG-EL-RECHENHE   |
|  | STROEGEISEN 10-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 11-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 12-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 13-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 14-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 15-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 16-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 17-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 18-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 19-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 20-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 21-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 22-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 23-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 24-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 25-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 26-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 27-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 28-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 29-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 30-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 31-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 32-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 33-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 34-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 35-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 36-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 37-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 38-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 39-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 40-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 41-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 42-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 43-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 44-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 45-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 46-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 47-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 48-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 49-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 50-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 51-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 52-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 53-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 54-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 55-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 56-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 57-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 58-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 59-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 60-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 61-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 62-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 63-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 64-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 65-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 66-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 67-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 68-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 69-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 70-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 71-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 72-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 73-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 74-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 75-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 76-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 77-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 78-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 79-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 80-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN 81-KANTIG-EL-RECHENHE  |
|  | STROEGEISEN                        |

Grundris mit Milderungsvorschlag - Milder nicht enthalten!  
 Änderungen infolge Betriebsaufgaben, kaufmännischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstäbe und kaufmännische Details sind nicht Massstäbe!  
 Die Wohnung- und Raumgrößen sind (z. Angaben und können nach Aufgründ der Detailplanung ändern.  
 Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsempfehlung.  
 Dieser Plan ist zum Informieren zum Entschließen nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

Helmut 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](mailto:lisa.zimeler@hoe.at) / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

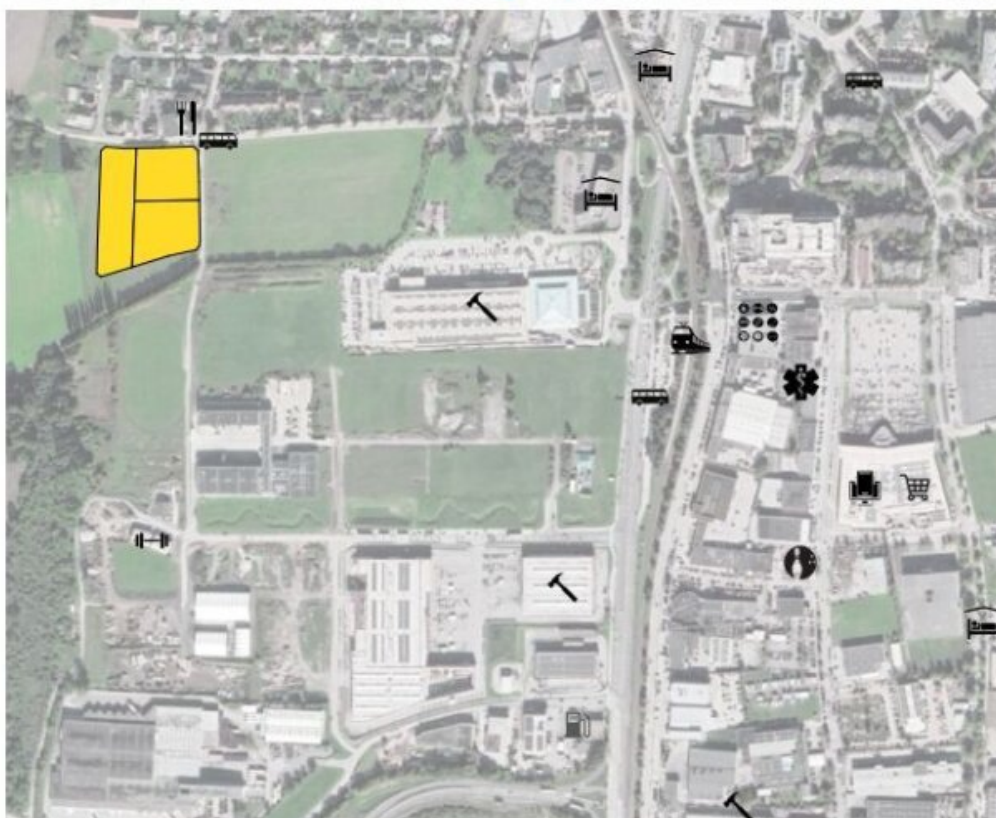
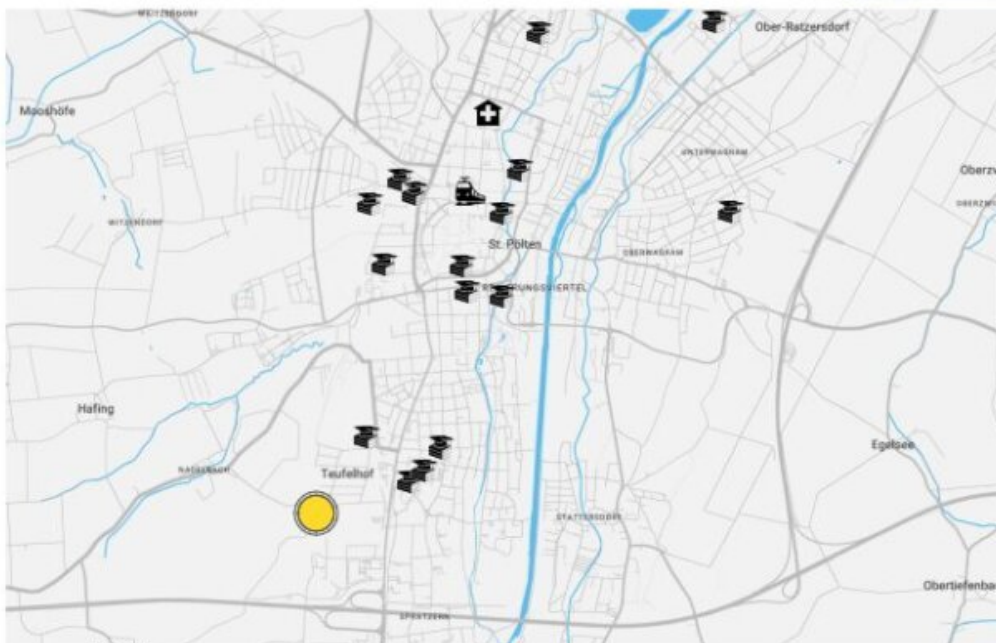
**heimat-oesterreich.at**



# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT  
ÖSTERREICH



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](https://heimat-oesterreich.at)



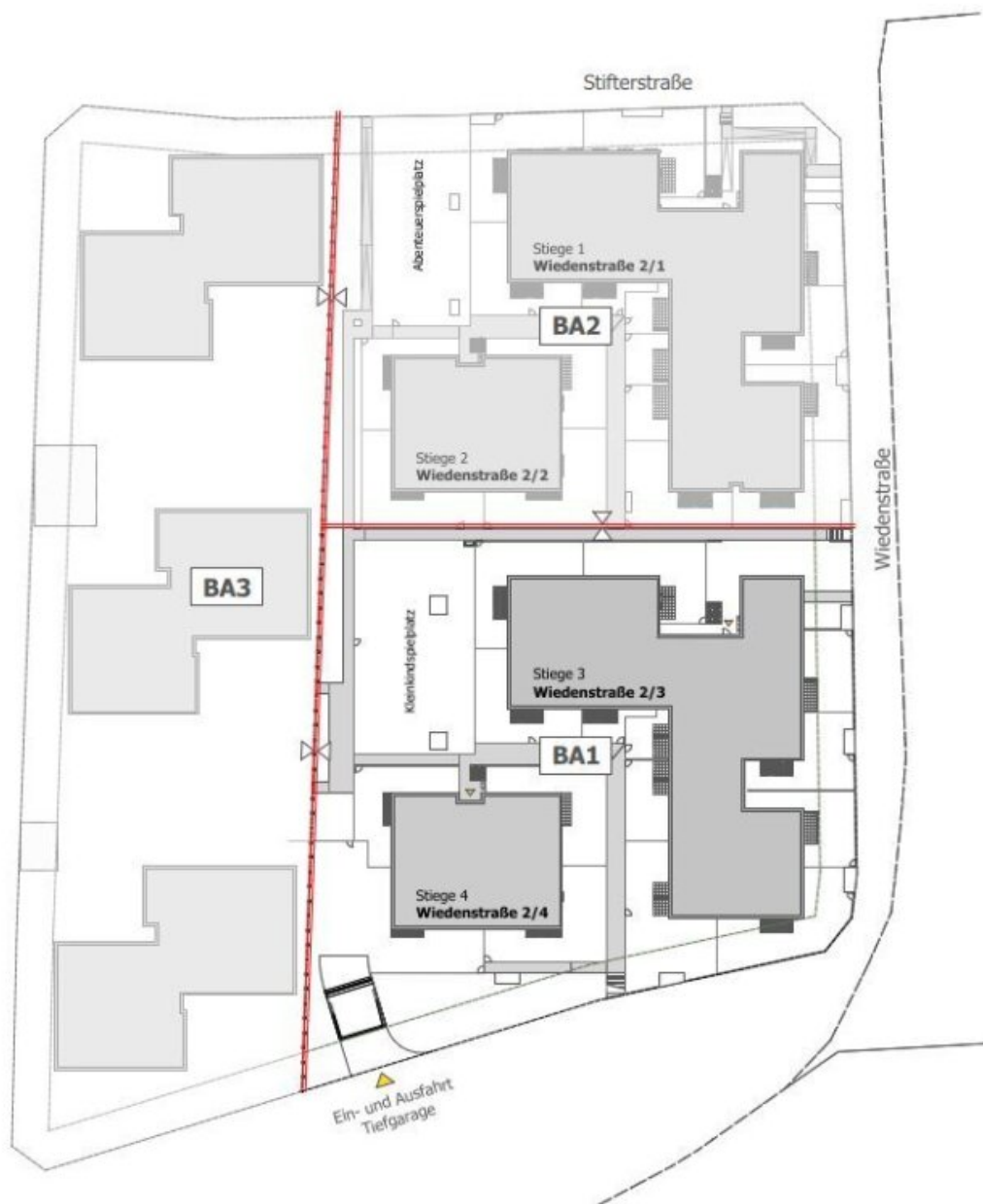
# WOHNEN AN DER WIEDEN

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 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>
- 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/(m<sup>2</sup>a)  
fGEE: 0,61
- Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2027

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

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** begeistert durch ihre gelungene Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl ab dem ersten Moment. Der **großzügige Balkon** und die durchdachte Gestaltung schaffen eine hohe Lebensqualität. Als **Erstbezug** genießen Sie zudem eine hochwertige Ausführung und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Auf rund **51 m²** erwarten Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Kochnische, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein einladender **Vorraum** und ein praktischer **Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Platz. Ergänzt wird das Ganze durch einen etwa **8 m² großen Balkon**.

Direkt vom Wohnbereich aus betreten Sie Ihren Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien, den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Abende in guter Gesellschaft.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung**, während die Versorgung über Fernwärme erfolgt. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** stellt außerdem ein dauerhaft angenehmes Raumklima sicher.

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

Ein **Lift** bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Zusätzlich stehen Ihnen ein eigenes **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits in der Miete inkludiert ist, 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 **€ 641,31 inkl. BK und Ust.**

**Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und sichern Sie sich dieses attraktive Zuhause 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