

## **Erstbezug in St Pölten: Perfekt für Familien - 4 Zimmer mit Wohlfühlfaktor**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5136**

**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:                   | 81,78 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 3,29 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61                          |
| Gesamtmiete                   | 1.042,49 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.042,49 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.042,49 €                       |

## 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

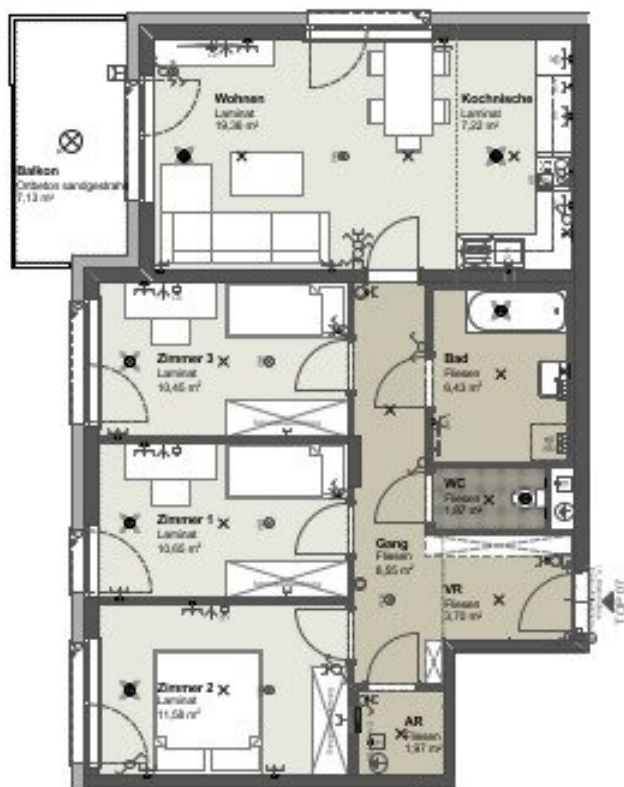
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

| TOP 07                | Stiege 4 |
|-----------------------|----------|
| Sanitärräume          | 8,30 m²  |
| Wohnen und Aufenthalt | 73,48 m² |
| Wohnnutzfläche        | 81,78 m² |
| Balkon                | 7,13 m²  |
| Kellerabteil          | 3,29 m²  |



Übersichtskarte 1.00 M: 1:1500

-  ANSCHLÜSSE DRUCK- UND LEIST. 3,0kW  
 NACHNACHLIEFERUNG  
 NACHNACHLIEFERUNG KOMPONENTEN  
 FERN-ENTFERNUNG  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL  
 STROMKABEL MIT KABELKABEL

Gravitas mit Milderungsversuchung – Mittel nicht enthalten.  
Änderungen infolge Betriebsaufgaben, kaufmännischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstäbe und kaufmännische Erlöse sind nicht planfest.  
Die Wohnung und Raumposten sind in Anlagen und können sich aufgrund der Erzielung ändern.  
Einkauf ist in der Ausführung.  
Diese Mappe ist zum Informieren von Interessenten nicht geeignet. Es sind unbedingt Unterlagen zu sehen.

Helmut Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten  
Postadresse: Davidgasse 4B, A-1100 Wien  
Lisa Zimeler Email: [lisa.zimeler@hooe.at](mailto:lisa.zimeler@hooe.at) / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

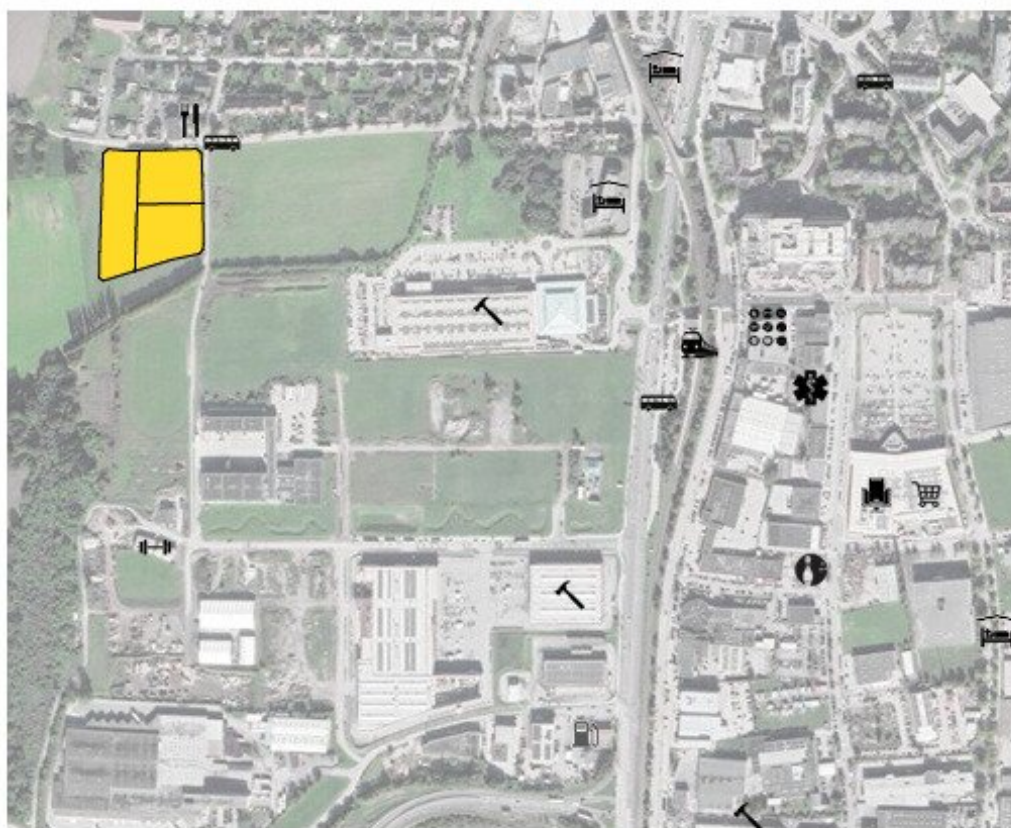
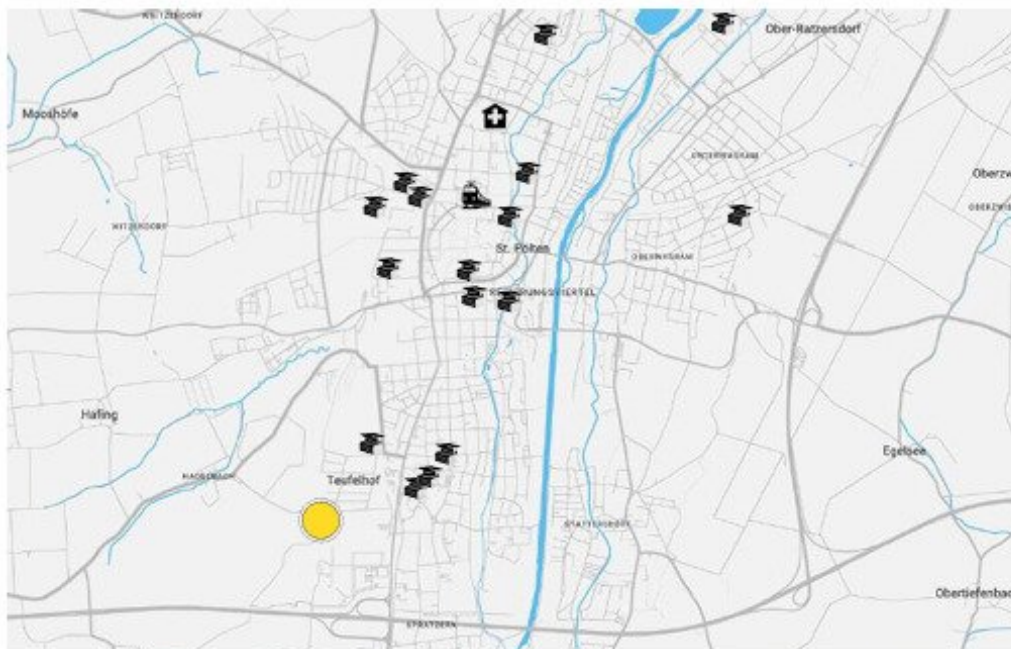
**heimat-oesterreich.at**



# 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 4B, A-1100 Wien  
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



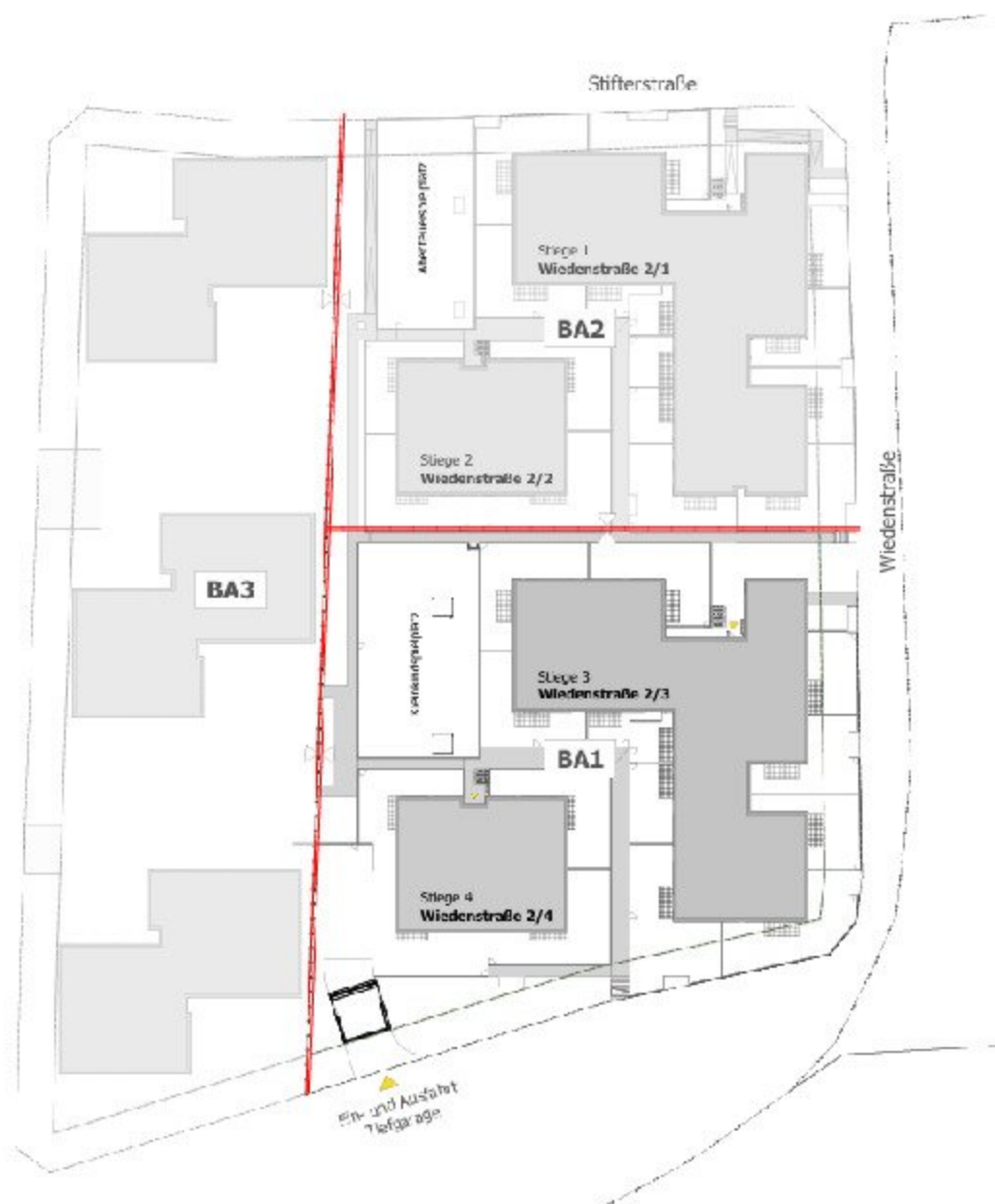
# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT  
ÖSTERREICH



BA = Bauabschnitt



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft mbH  
Adresse: Dr. Karl Ranner-Platz 8/702, A-3100 St. Pölten  
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien  
Lisa Zimmler Email: lisa.zimmler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9323601 641

Stand: 10.02.2025

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 einladende **4-Zimmer-Wohnung** mit ca. **82 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet den perfekten Ort für gemeinsames Familienleben und individuelle Rückzugsräume. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine harmonische Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Kochnische – ein Ort, an dem gekocht, gelacht und Zeit miteinander verbracht wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>), der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ob Frühstück in der Morgensonne oder ein ruhiger Abend mit der Familie.

**Drei vielseitig nutzbare Zimmer** bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder und Homeoffice. Alle Räume sind bequem vom Vorraum aus erreichbar und lassen sich flexibel an die Bedürfnisse Ihrer Familie anpassen.

Das modern gestaltete **Badezimmer** mit **Badewanne** lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein, während das **separate WC** den Alltag besonders für Familien angenehm organisiert.

Praktische Extras wie ein **eigenes Kellerabteil** sowie zwei bereits in der Miete inkludierte **PKW-Abstellplätze** sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Familienalltag.

Für ein rundum angenehmes Wohngefühl sorgen die **Fußbodenheizung** mit gleichmäßiger Wärme in allen Räumen sowie eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** für ein gesundes Raumklima.

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

Ein **Personenaufzug** ermöglicht einen barrierearmen Zugang – ideal für Familien mit Kindern oder Kinderwagen.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Fertigstellung:** voraussichtlich Sommer 2027

**Energiekennzahlen:** Der **Heizwärmebedarf** beträgt ca. **29,86 – 30,63 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** **0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 30.258,60** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.042,49 inkl. BK und Ust.**

**Fazit:** Eine ideale Wohnung für Familien, die sich ein komfortables, modernes und durchdachtes Zuhause wünschen, in dem sich alle wohlfühlen können.



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