

## **Modernes Erstbezugsjuwel mit Garten für Paare nahe dem Zentrum St. Pölten**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5152**

**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:	51,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	83,25 m <sup>2</sup>
Keller:	3,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	691,52 €
Kaltmiete (netto)	691,52 €
Kaltmiete	691,52 €

## 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.

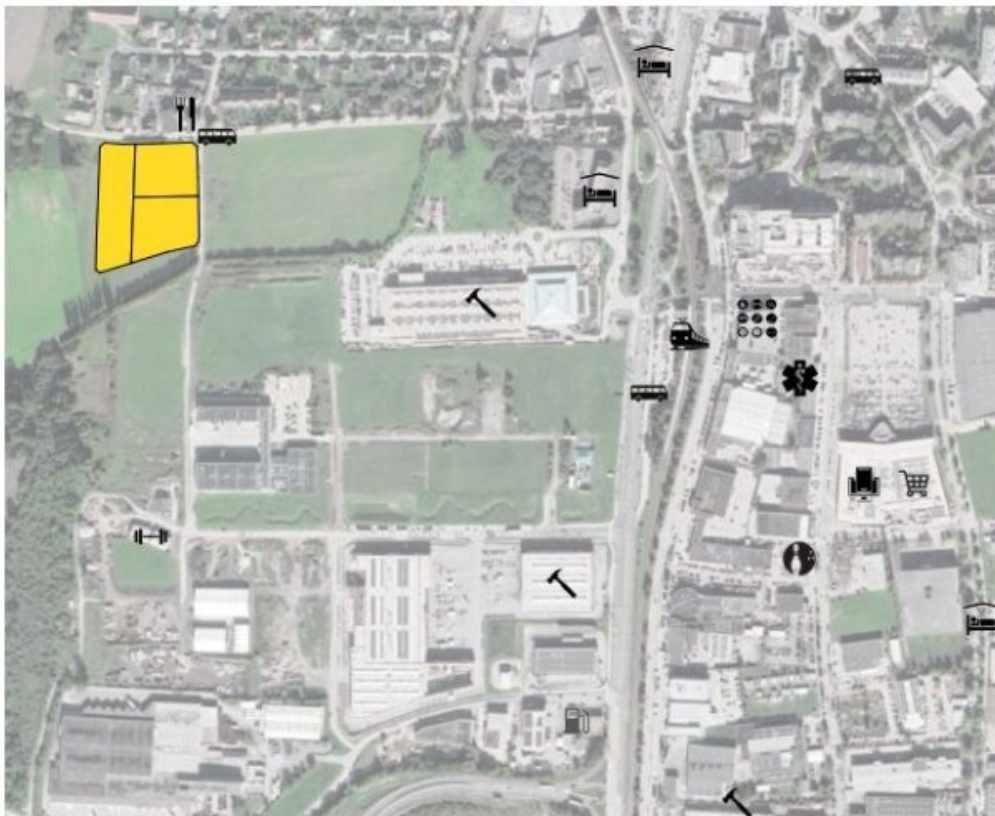
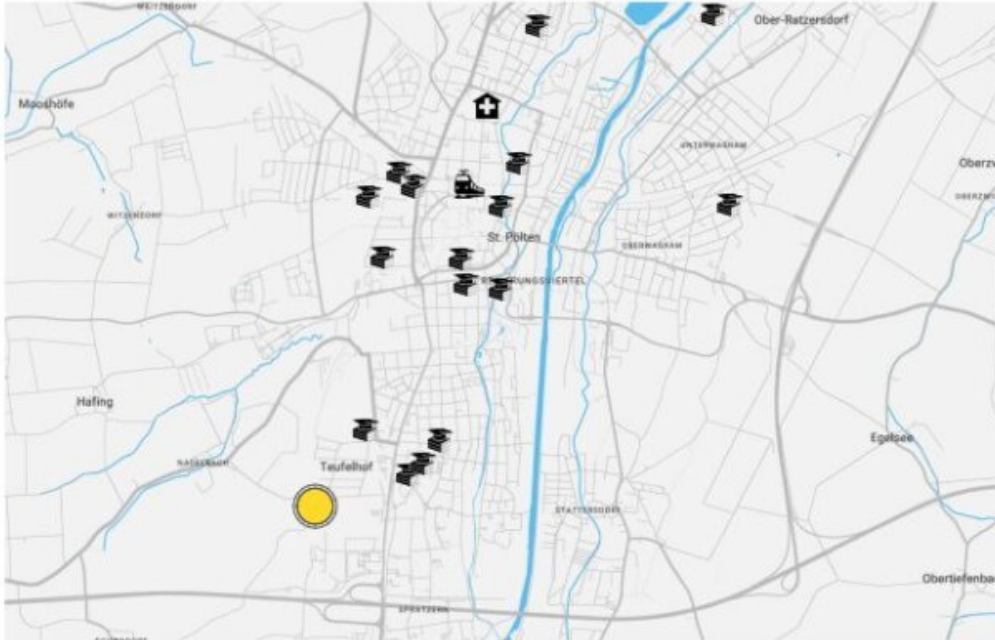




# WOHNEN AN DER WIEDEN

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



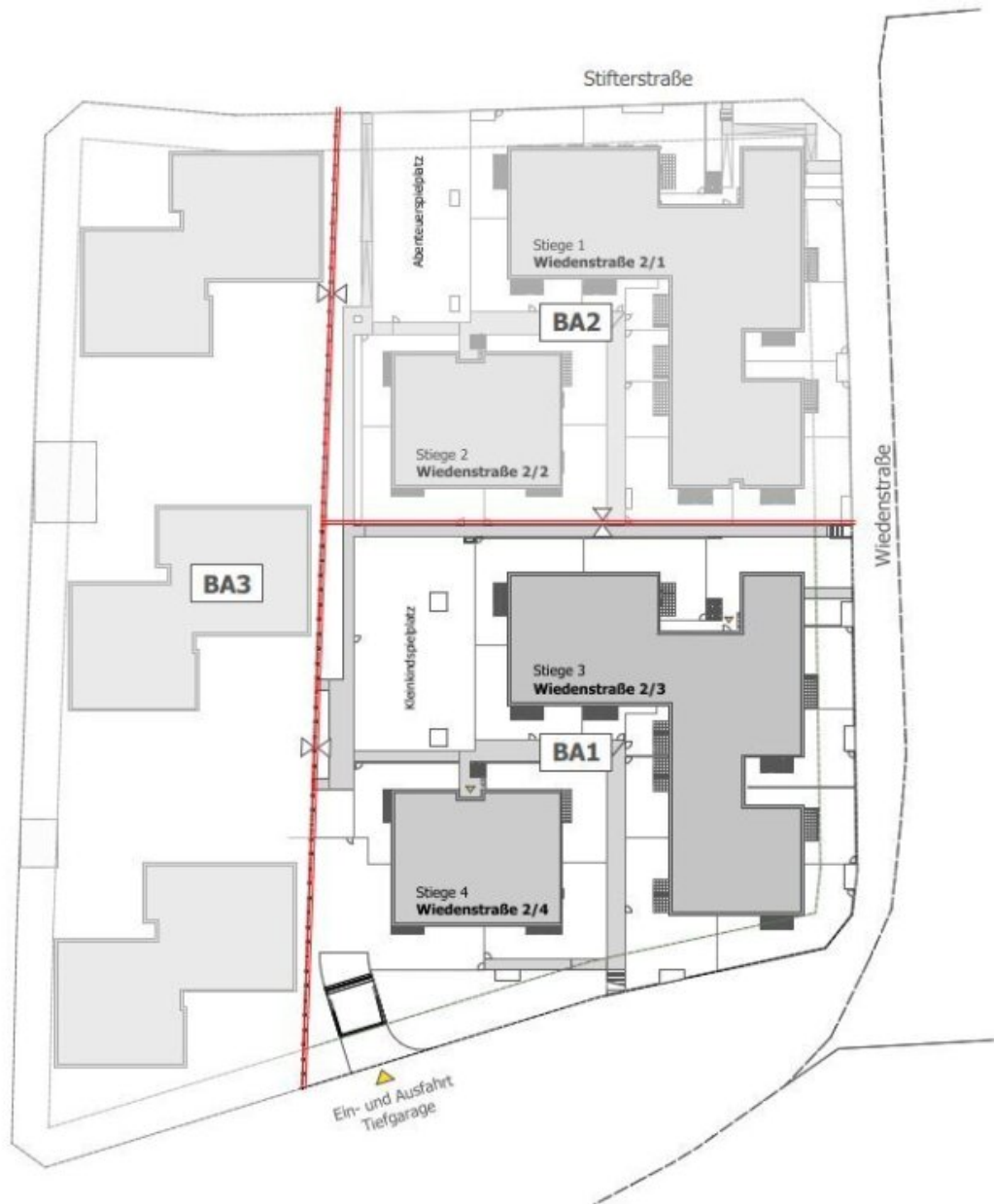
# WOHNEN AN DER WIEDEN

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-Gartenwohnung ist ideal für Paare und 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 – perfekt, um gemeinsame Zeit im Freien zu genießen. Als Erstbezug profitieren Sie von einer hochwertigen Ausstattung und einem zeitgemäßen Wohngefühl.

Auf rund **51 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> große Terrasse** und einen rund **83 m<sup>2</sup> großen Eigengarten**.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in Ihre private Gartenanlage – ideal für entspanntes Frühstück zu zweit, laue Sommerabende oder gesellige Stunden mit Freunden. Auch vom **Schlafzimmer** aus genießen Sie gemeinsam 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/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.903,30** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 691,52 inkl. BK und Ust.**

**Starten Sie gemeinsam in ein neues Kapitel und machen Sie diese Gartenwohnung zu Ihrem Zuhause.**

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