

Erstbezug in St. Pölten: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage und Top-Ausstattung



Visualisierung_1

Objektnummer: 5169

**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:	79,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.003,04 €
Kaltmiete (netto)	1.003,04 €
Kaltmiete	1.003,04 €

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.







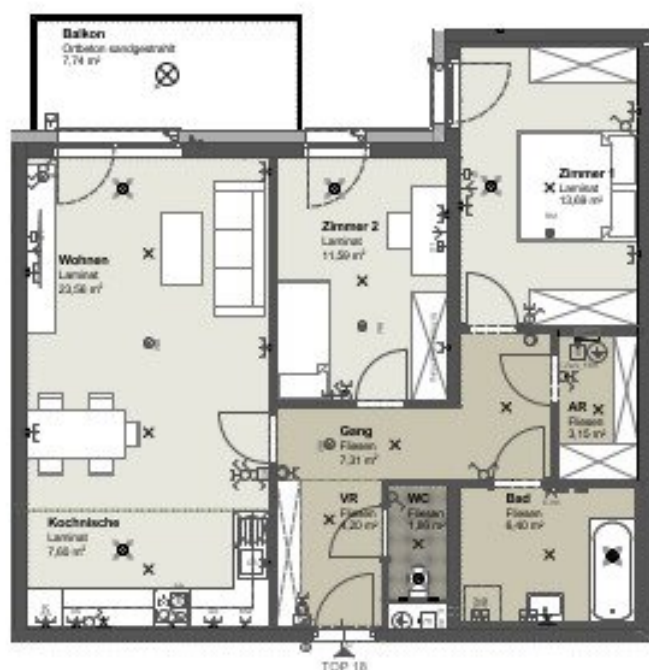
Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP 18	Stiege 3
Sanitäräume	8,26 m²
Wohnen und Aufenthalt	71,10 m²
Wohnnutzfläche	79,36 m²
Balkon	7,74 m²
Kellerabteil	2,99 m²



Übersichtsplan 1.OG M: 1:1500



- [illegible]

Grundbesitz mit Witterungsversatz – Witterung nicht enthalten!
 Änderungen infolge Behördenaufträge, bautechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten. Schäden und kausalfolgende Details sind nicht Planhaft.
 Die Wohnung und Kuchengrößen sind z. B. festgelegt und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.
 Errichtung erfolgt lt. Anordnungsbescheinigung.
 Dieser Plan ist zum Kopieren zum Erlaubeinstellen nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

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

Stand: 10.02.2026

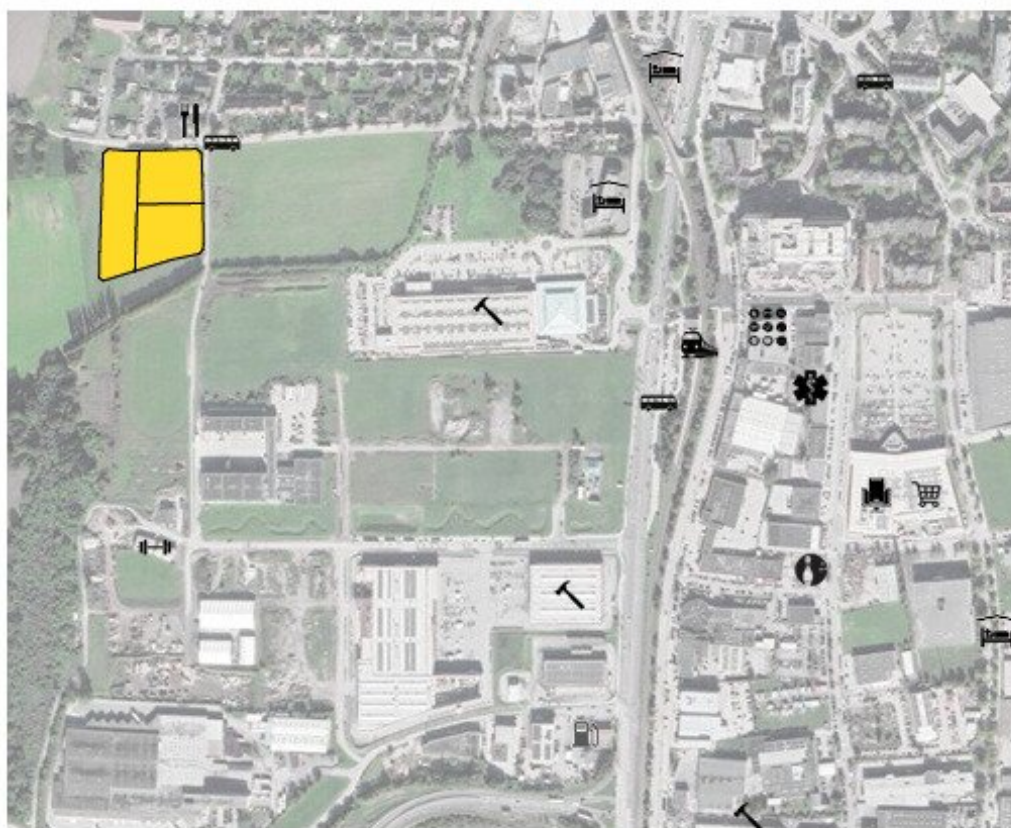
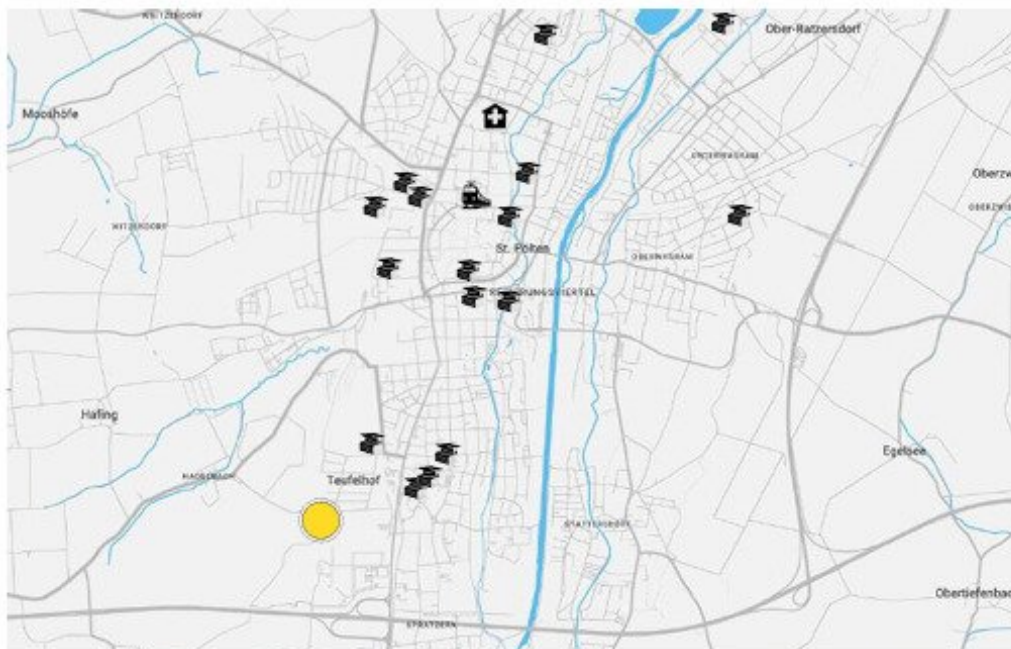
heimat-oesterreich.at



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



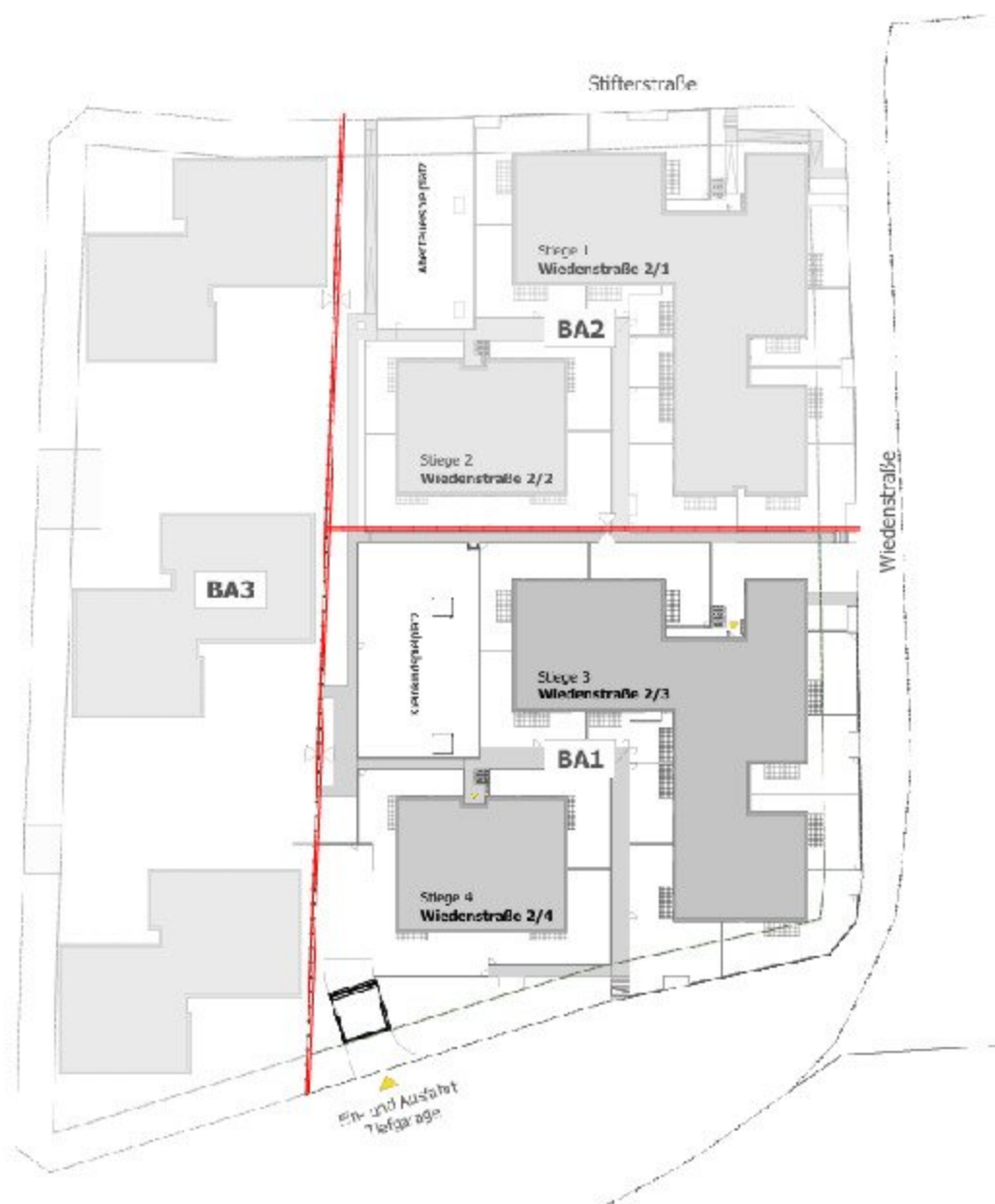
WOHNEN AN DER WIEDEN

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 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

Herzlich Willkommen in St. Pölten!

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit **ca. 80 m²** Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung, die modernes Wohnen optimal unterstützt. Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zum rund **8 m²** großen Balkon – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die offen gestaltete Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft gemeinsam mit dem Essplatz eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden.

Die beiden gut geschnittenen **Schlafzimmer** sind über einen zentralen Gang vom Vorraum aus erreichbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie angenehme Rückzugsorte. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und lädt zum Entspannen ein, während ein **separates WC** zusätzlichen Komfort bietet.

Ein **Abstellraum** sorgt für praktischen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes **Kellerabteil** sowie **zwei Tiefgaragenstellplätze**, die bereits in der Miete inkludiert sind.

Für ein rundum angenehmes Wohngefühl sorgen die **Fußbodenheizung** mit gleichmäßiger Wärmeverteilung sowie eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** für ein stets frisches und gesundes Raumklima.

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

Ein Personenaufzug ermöglicht zudem einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

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 € 29.363,20** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.003,04 inkl. BK und Ust.**

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – überzeugen Sie sich selbst!

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