

Ihr neues Zuhause: 2-Zimmer-Erstbezug in begehrter Lage von St. Pölten



Visualisierung_1

Objektnummer: 5196

**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:	50,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	643,59 €
Kaltmiete (netto)	643,59 €
Kaltmiete	643,59 €

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 37	Stiege 3
Sanitäräume	5,26 m²
Wohnen und Aufenthalt	45,66 m²
Wohnnutzfläche	50,92 m²
Balkon	7,74 m²
Kellerabteil	3,09 m²



Übersichtsplan 3.00 M: 1:1500

- [illegible]

Grundriss mit Höhenangabe vorliegend – Raster nicht enthalten!
 Änderungen infolge Betriebsanforderungen, konstruktiver und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstäbe und konstruktive Details sind nach Planfest.
 Die Vorplanung- und Konstruktionsarbeiten sind in Abhängigkeit von der Detailplanung zu leisten.
 Errichtung erfolgt in 2. Bauabschnitt.
 Dieser Plan ist zur Befreiung vom Einmündigkeitsschutz nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturwahrnehmung 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 Zimmler Email: lisa.zimmler@hooe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

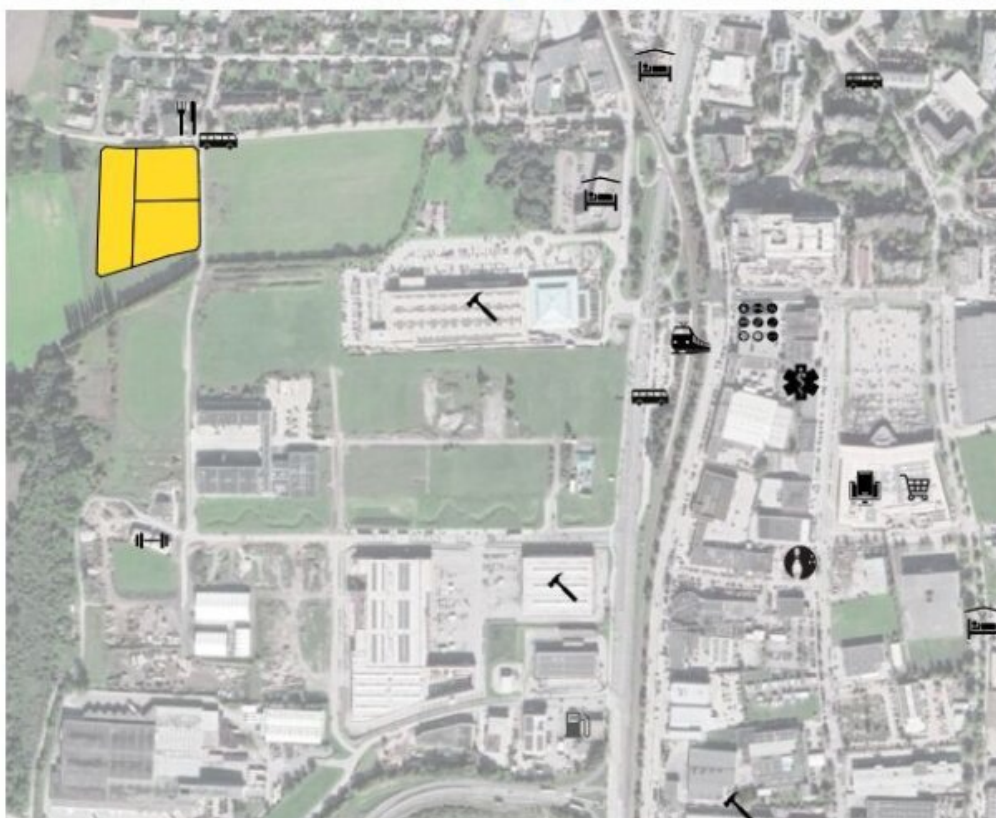
Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH



- Bildung
 Klinikum
 Haltestelle
 Supermarkt
 Fitnessstudio
 Baumarkt
 Drogerie
 Bahnhof
 Elektronikmarkt
 Bowling
 Sportgeschäft
 Unterkunft
 Gastronomie
 Tankstelle

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



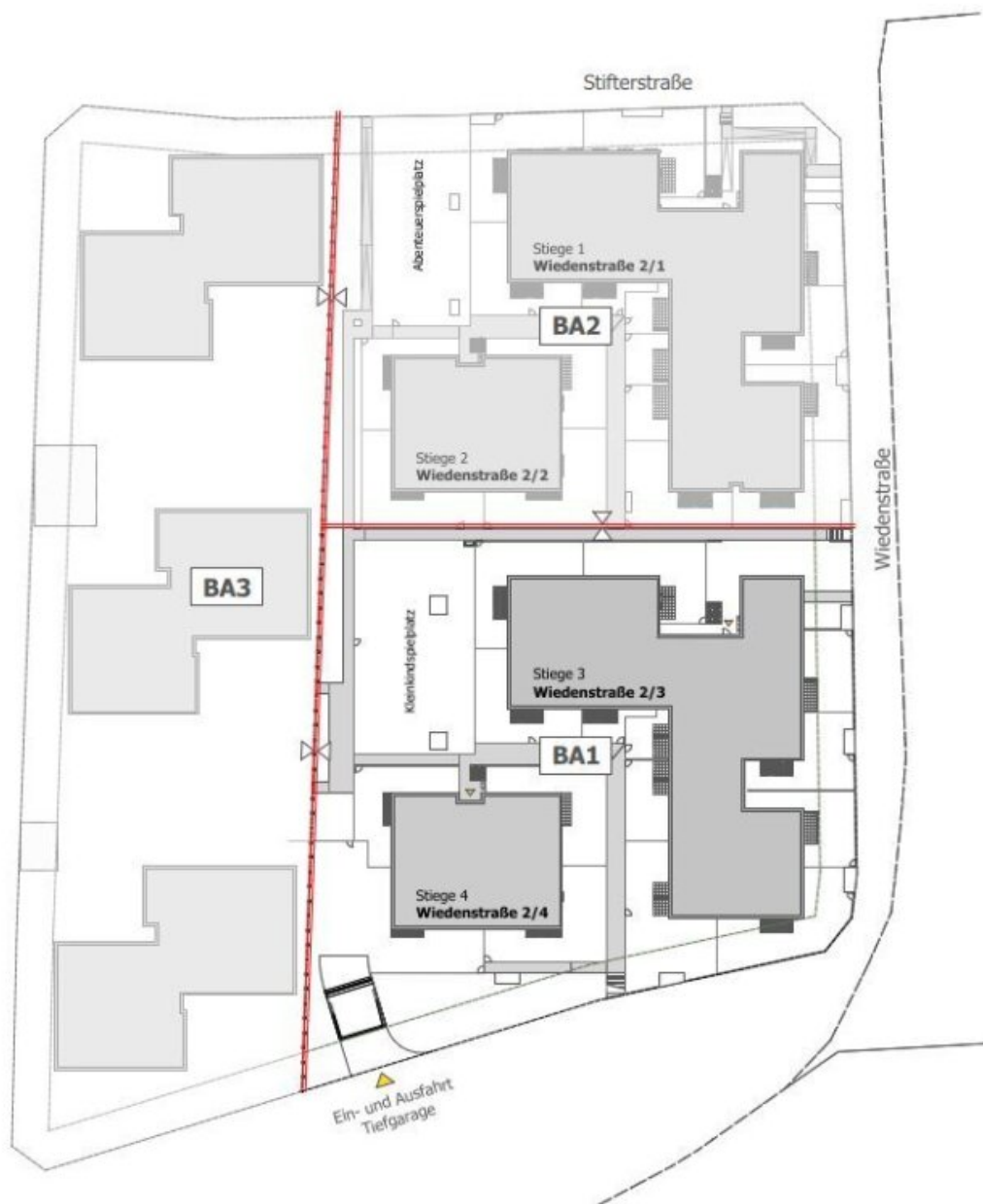
WOHNEN AN DER WIEDEN

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 stilvolle **2-Zimmer-Wohnung** wird Sie vom ersten Augenblick an überzeugen.

Der durchdachte Grundriss sowie der herrliche Balkon verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität. Als **Erstbezug** profitieren Sie von einer hochwertigen Ausstattung und einem modernen Wohnambiente.

Auf etwa **51 m²** Wohnfläche erwarten Sie ein **lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit **integrierter Kochnische**, ein **Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer** ausgestattet mit **Badewanne**, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein **Vorraum** und ein **praktischer Abstellraum** bieten zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen rund **8 m² großen Balkon**.

Vom **Wohnzimmer** aus gelangen Sie direkt auf **Ihren Balkon** – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen, den Morgenkaffee zu genießen oder gesellige Stunden mit Freunden zu verbringen.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine **Fußbodenheizung**, die in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme spendet. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** trägt zudem zu einem konstant angenehmen Raumklima bei.

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

Ein **Personenaufzug** ermöglicht Ihnen einen bequemen und barrierefreien Zugang zur Wohnung. Zusätzlich stehen Ihnen ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits in der Miete enthalten 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 **€ 18.840,40** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 643,59 inkl. BK und Ust.**

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum und sichern Sie sich dieses attraktive Zuhause in hervorragender 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