

Familienidylle nahe dem Zentrum: 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug



Visualisierung_1

Objektnummer: 5203

**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:	71,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	114,15 m ²
Keller:	2,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	966,61 €
Kaltmiete (netto)	966,61 €
Kaltmiete	966,61 €

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 11	Stiege 3
Sanitärräume	8,43 m²
Wohnen und Aufenthalt	63,08 m²
Wohnnutzfläche	71,51 m²
Terrasse	9,22 m²
Eigengarten	114,15 m²
Kellerabteil	2,98 m²



- [illegible]

Grundris mit Mängelungsvermerk – Mängel nicht enthalten!
 Änderungen infolge Betriebsaufgaben, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maße und tatsächliche Details sind nach Planbild.
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.
 Errichtung erfolgt lt. Ausführungsplanung.
 Dieser Plan ist zur Befreiung vom Einbaumessen nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

Maßstab:



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@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

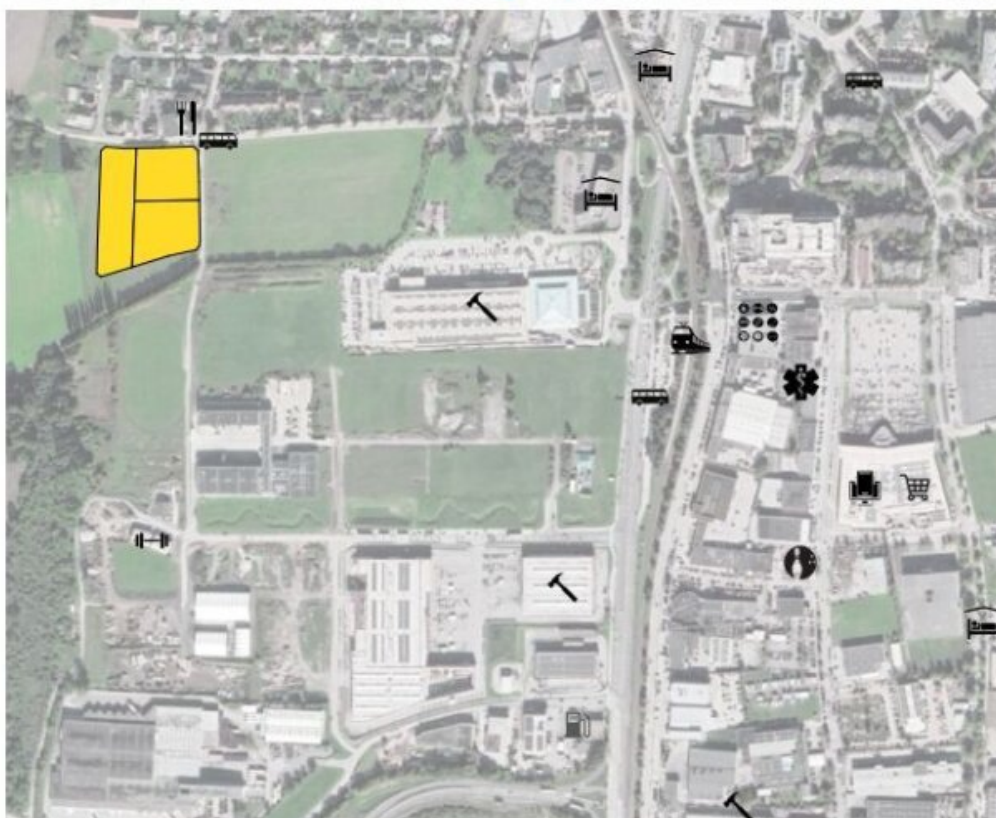
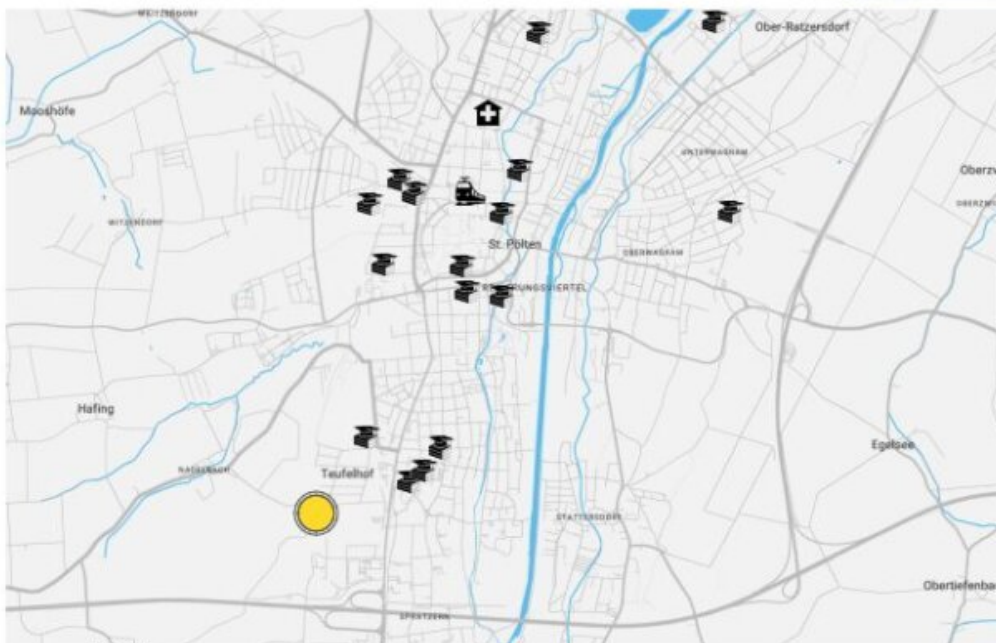
heimat-oesterreich.at



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



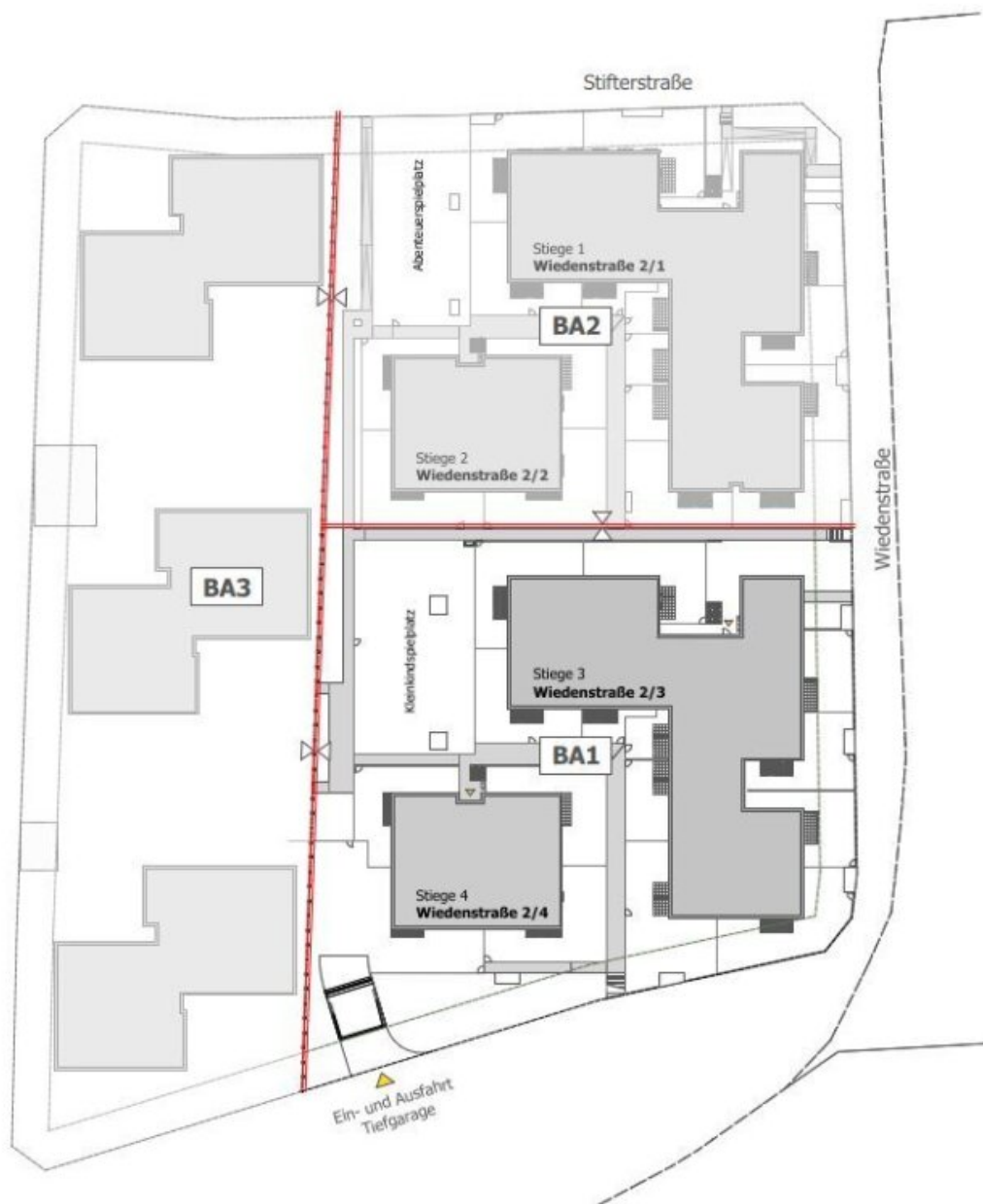
WOHNEN AN DER WIEDEN

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 moderne **3-Zimmer-Gartenwohnung** bietet den idealen Lebensmittelpunkt für kleine Familien und Jungfamilien, die großzügigen Wohnkomfort und eine private Grünfläche schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss** sowie großzügige Freiflächen in Form einer **Terrasse** und eines **eigenen Gartens**. Als **Erstbezug** genießen Sie eine hochwertige Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Auf rund **72 m²** Wohnfläche erwarten Sie ein lichtdurchflutetes, geräumiges Wohnzimmer mit integrierter Kochnische, zwei Zimmer – sowie ein Badezimmer mit **Badewanne**, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Vorraum und **Abstellraum** bieten zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. **9 m² große Terrasse** und einen rund **114 m² großen Eigengarten**.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in Ihre private Gartenoase – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gemeinsames Spielen mit den Kindern oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Auch die beiden Zimmer bieten einen schönen Blick ins Grüne und schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre**.

Für hohen Wohnkomfort sorgt die **Fußbodenheizung**, die in den Wintermonaten für wohlige 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.

Zu jeder Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft. Ein **besonderes Highlight** sind die beiden **Tiefgaragenstellplätze**, welche bereits in der Miete inkludiert sind.

Ein **Personenaufzug** bringt Sie barrierefrei in Ihre 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 € 26.458,70** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 966,61 inkl. BK und Ust**.

Schaffen Sie sich hier Ihren persönlichen Rückzugsort mit viel Platz zum Leben, Entspannen und Aufwachsen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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