

## **Zeitgemäßes Wohnen für Familien: 3 Zimmer im Erstbezug in St. Pölten**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5202**

**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:                   | 71,69 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 3,17 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,61                          |
| Gesamtmiete                   | 906,10 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 906,10 €                                |
| Kaltmiete                     | 906,10 €                                |

## 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 46                | Stiege 3 |
|-----------------------|----------|
| Sanitäräume           | 8,43 m²  |
| Wohnen und Aufenthalt | 63,26 m² |
| Wohnnutzfläche        | 71,69 m² |
| Balkon                | 7,74 m²  |
| Kellerabteil          | 3,17 m²  |



Übersichtsplan 3.OG M: 1:1500



-  BEGRIFFS-DECKE (K-PRO) 2,304  
 SCHWACHLUFTUNG  
 WASSERABFLUSS-KOMPLEMENT  
 FERN-VERTEILER  
 STROICHSE MIT KLEBRIEDEL  
 STROICHSE MIT FLECHT-HARD  
 STROICHSE MIT HANDEL-KLEBRIEDEL  
 STROICHSE DARTEN  
 STROICHSE DRUCKVERFÜLLER  
 STROICHSE GELB-SCHWARZ  
 STROICHSE PARALLELE  
 STROICHSE RUND-RECHT-ANG  
 STROICHSE TECHNIKE  
 STROICHSE 2-ACHS  
 AUSLAUF-3-HEID  
 AUSCHALTER  
 AUSCHALTER 2-BOCKIG  
 LERN-ABFÜHRUNG  
 WECHSEL-SCHALTER  
 BEWEGUNG-SCHALTER  
 TASTER  
 KLINGELTASTER  
 WIT / TN AUSWÄHLEND  
 TELEPHON-ABKLEIBUNG  
 DECKENSPRACHLE  
 POTENTIAL-ABGLEICH  
 8-ACHS-ABGLEICH  
 DECKEN-ABGLEICH  
 KUCHENLEDER  
 KUCHEN-ABGLEICH

Grundriss mit Höhenangabe (Maßstab) – nicht enthalten!  
Änderungen infolge Betriebsänderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und konstruktive Details sind nicht Bestandteil.  
Die Wärmeverlust- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.  
Einschätzung erfolgt i. d. Ausbaulösungsbeschreibung.  
Diese Pläne sind zur Information und zur Orientierung nicht geeignet. Es sind unbedingt Maßstäbe 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 Zimeler Email: [lisa.zimeler@hoh.at](mailto:lisa.zimeler@hoh.at) / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

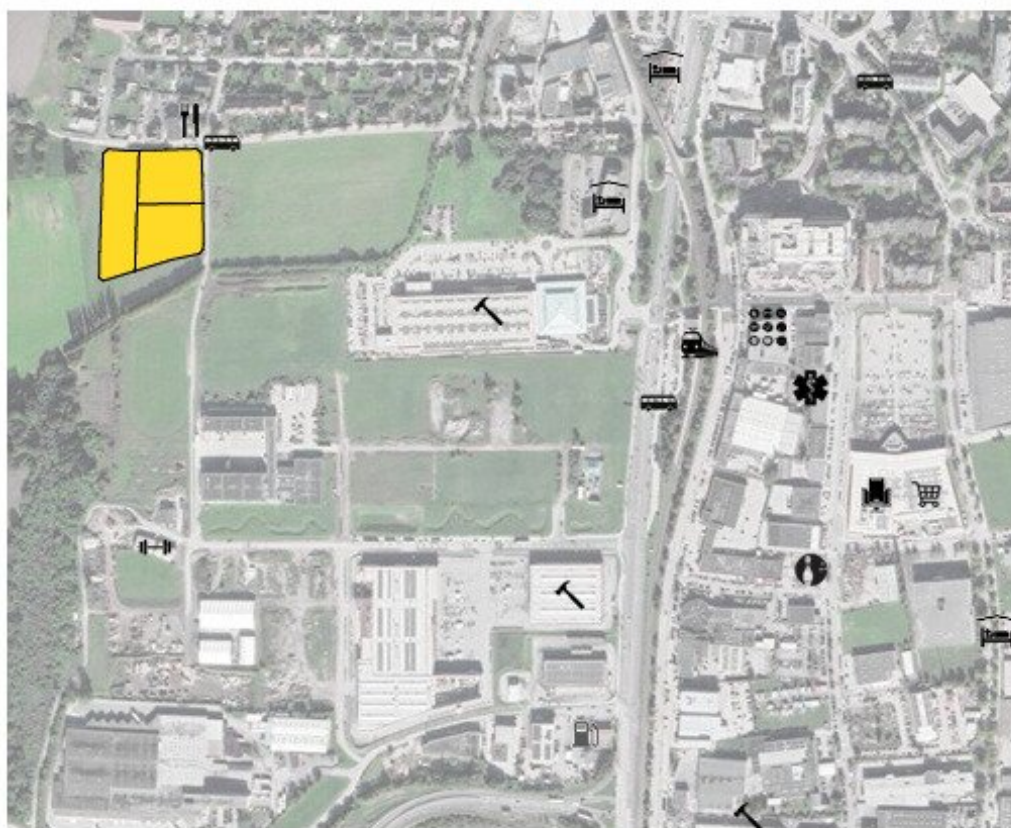
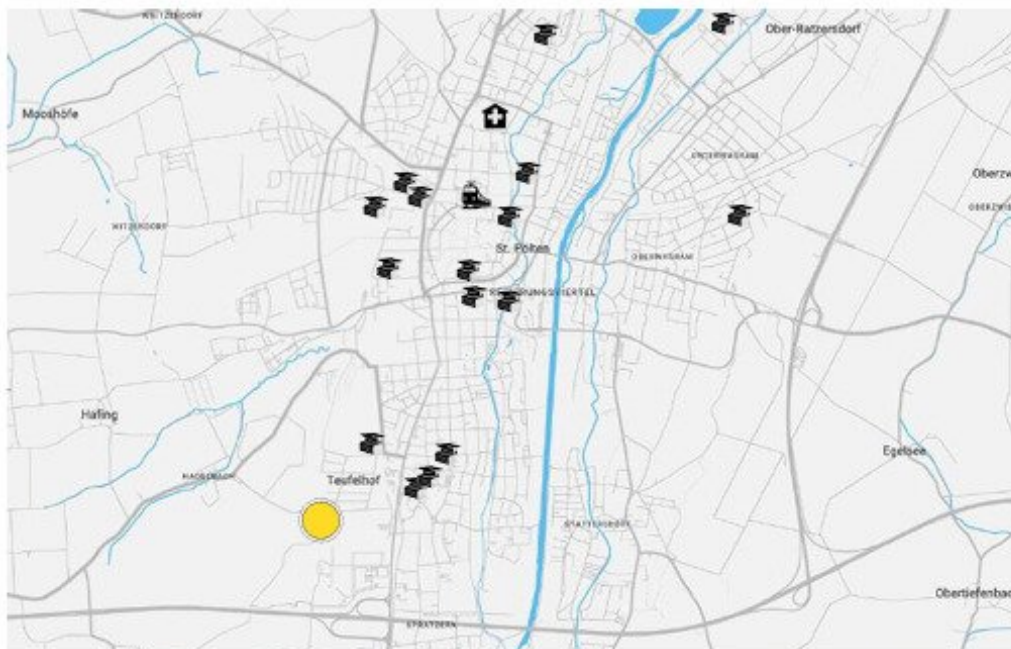
**heimat-oesterreich.at**



# 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



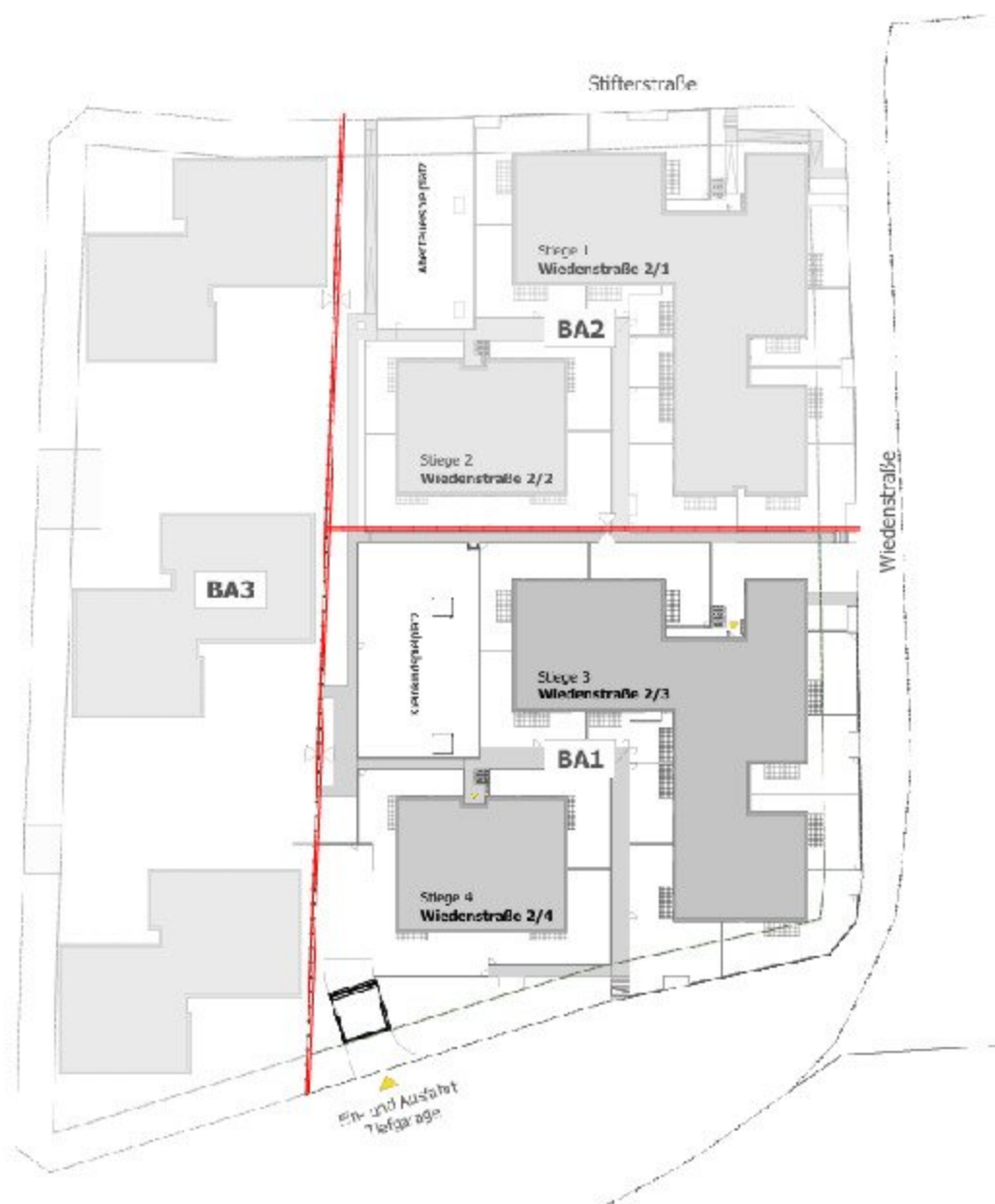
# WOHNEN AN DER WIEDEN

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

**Herzlich Willkommen in St. Pölten!**

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit **ca. 72 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung, die modernes Wohnen optimal unterstützt. Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zum rund **8 m<sup>2</sup>** 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 **einen Tiefgaragenstellplatz**, der bereits in der Miete inkludiert ist.

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/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** **0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 26.525,30** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 906,10 inkl. BK und Ust.**

**Ein Zuhause, das begeistert – erleben Sie Wohnkomfort neu!**

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