

## Platz für die ganze Familie - Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten



Gartenaufnahme\_1

**Objektnummer: 5246**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisingerstraße
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3107 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	513.000,00 €
Betriebskosten:	323,79 €
USt.:	38,40 €

## Ihr Ansprechpartner

### Tanja Rath

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 631  
H +43 676 577 35 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















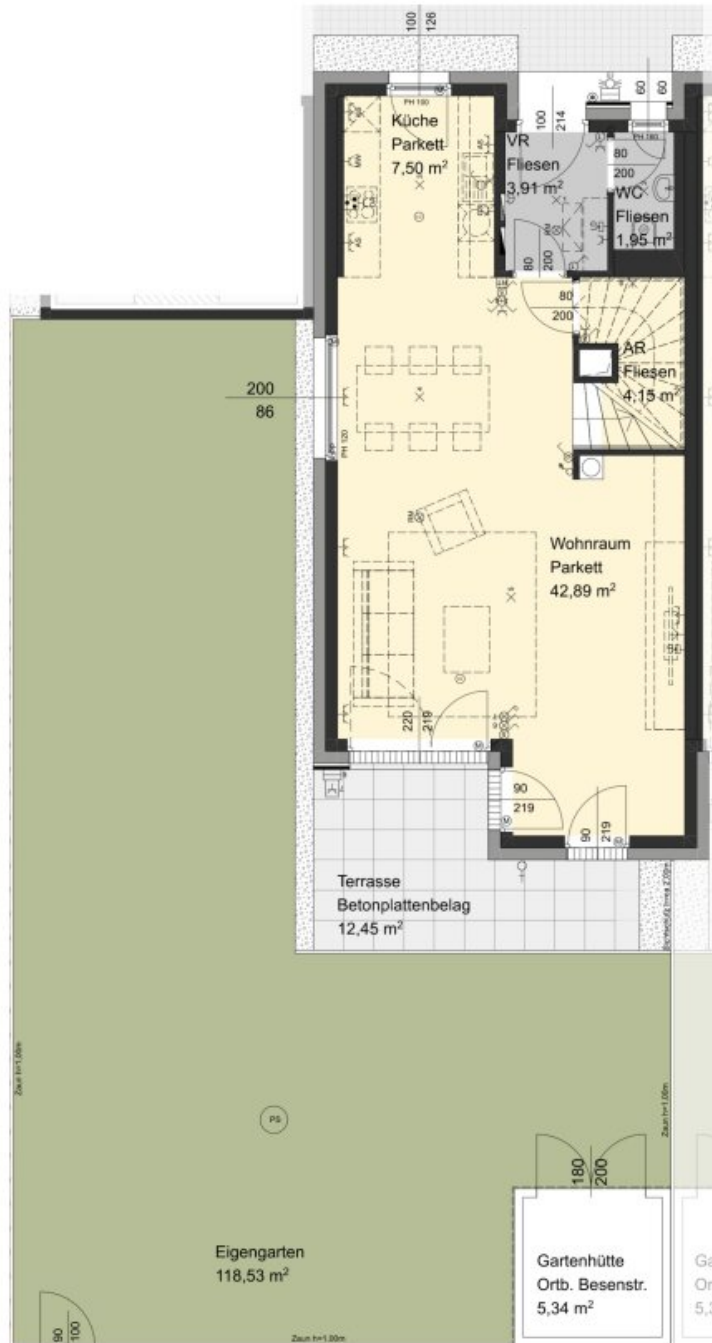




AM KREMSERBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 01

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH01	112,41m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,76m <sup>2</sup>	118,53m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIND. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGS AUSLASS
- ⊕ FBH\_VERTEILER
- ⊕ RAUCHFANG
- ⊕ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- ⊕ SCHUKO EINFACH
- ⊕ SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- ⊕ SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ⊕ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊕ LEERVERDRÖHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGEL-SCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDELEUCHE
- ⊕ WANDELEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTRO-MEDIENVERTEILER
- ⊕ FBH-VERTEILER
- ⊕ FUNKMOTOR ROLLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



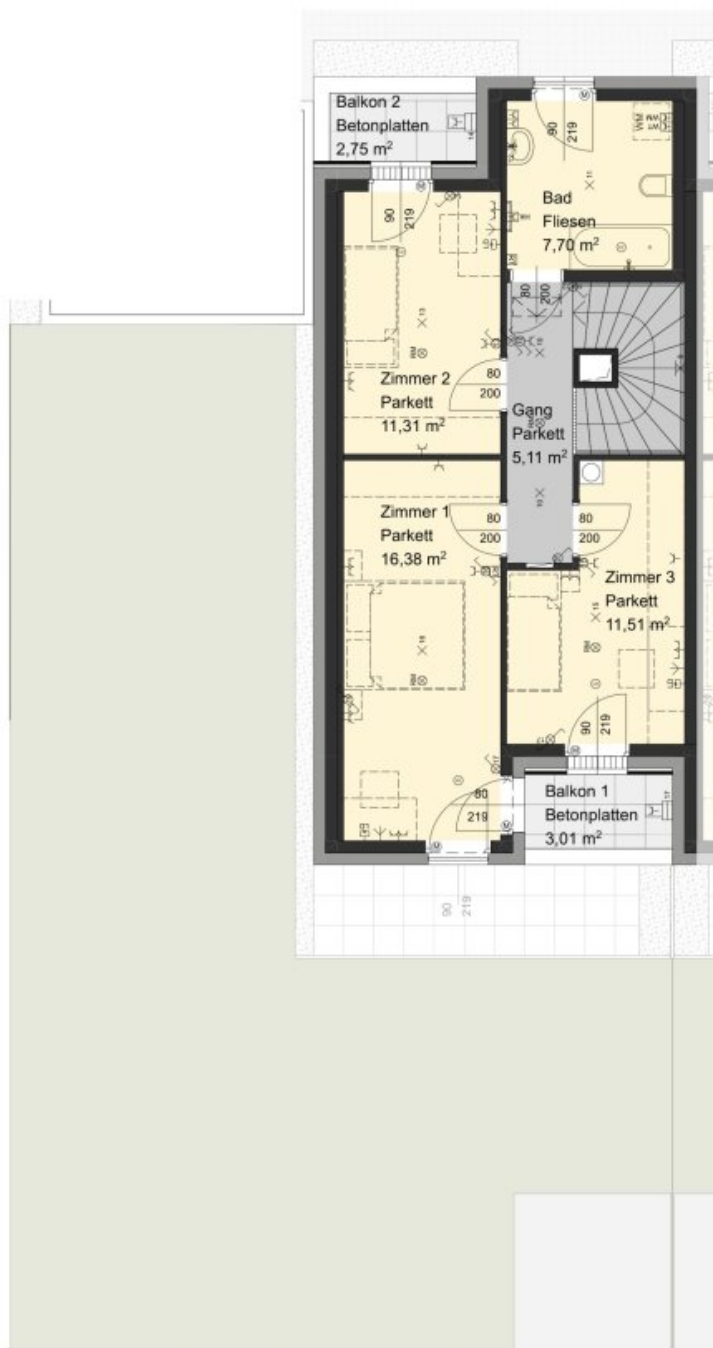
0 1 2 3 4 5m

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Möblierungsvorschlag zu sehen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

M=1:100

Seite 10

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH01	112,41m <sup>2</sup>	12,45m <sup>2</sup>	5,76m <sup>2</sup>	118,53m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGS AUSLASS
- ⊕ FBH\_VERTEILER
- ⊕ RAUCHFANG
- ⊕ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- ⊕ SCHUKO EINFACH
- ⊕ SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- ⊕ SCHUKO ZWEIFACH
- ⊕ TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ⊕ TV-ANSCHLUSSDOSE
- ⊕ LEERERDROHUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSELSCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTRO-MEDIENVERTEILER
- ⊕ FBH-VERTEILER
- ⊕ FUNKMOTOR ROLL-LADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Möblierungsvorschlag zu sehen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

M=1:100

Seite 11



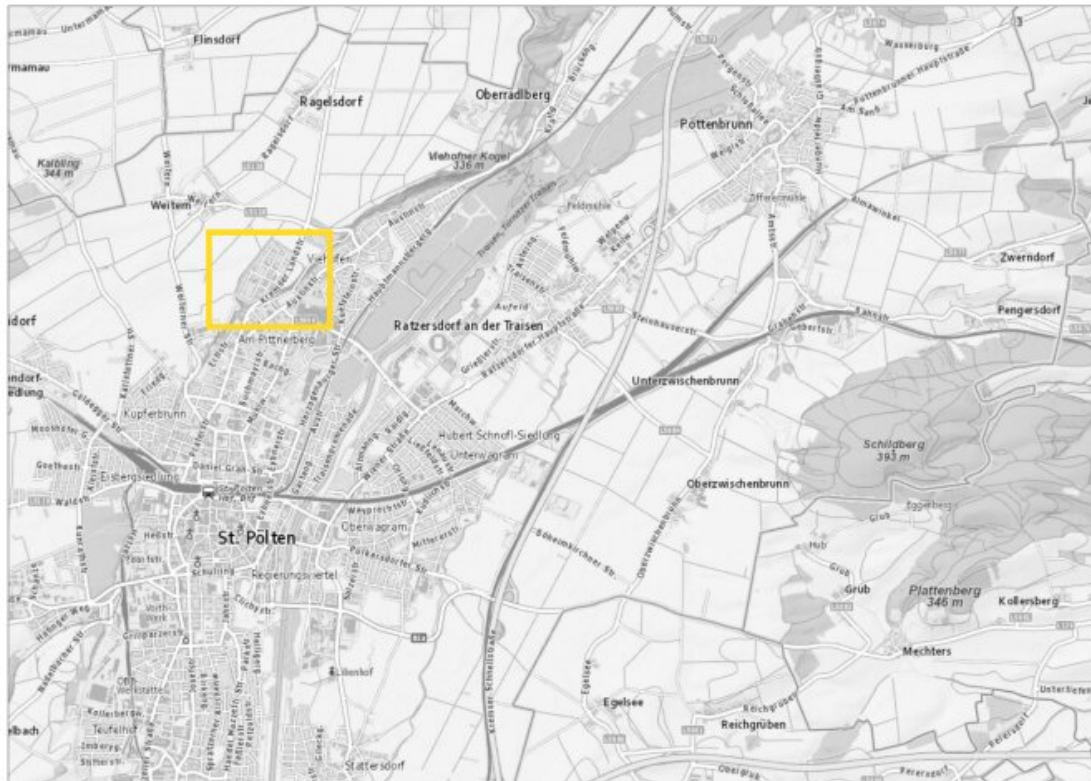
- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| PARKPLÄTZE                 | REIHENHÄUSER                  |
| MÜLLRAUM                   | GARTENHÜTTE                   |
| HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS | EIGENGARTEN                   |
| ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE       | FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG) |
| GRUNDGRENZE                | STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)     |



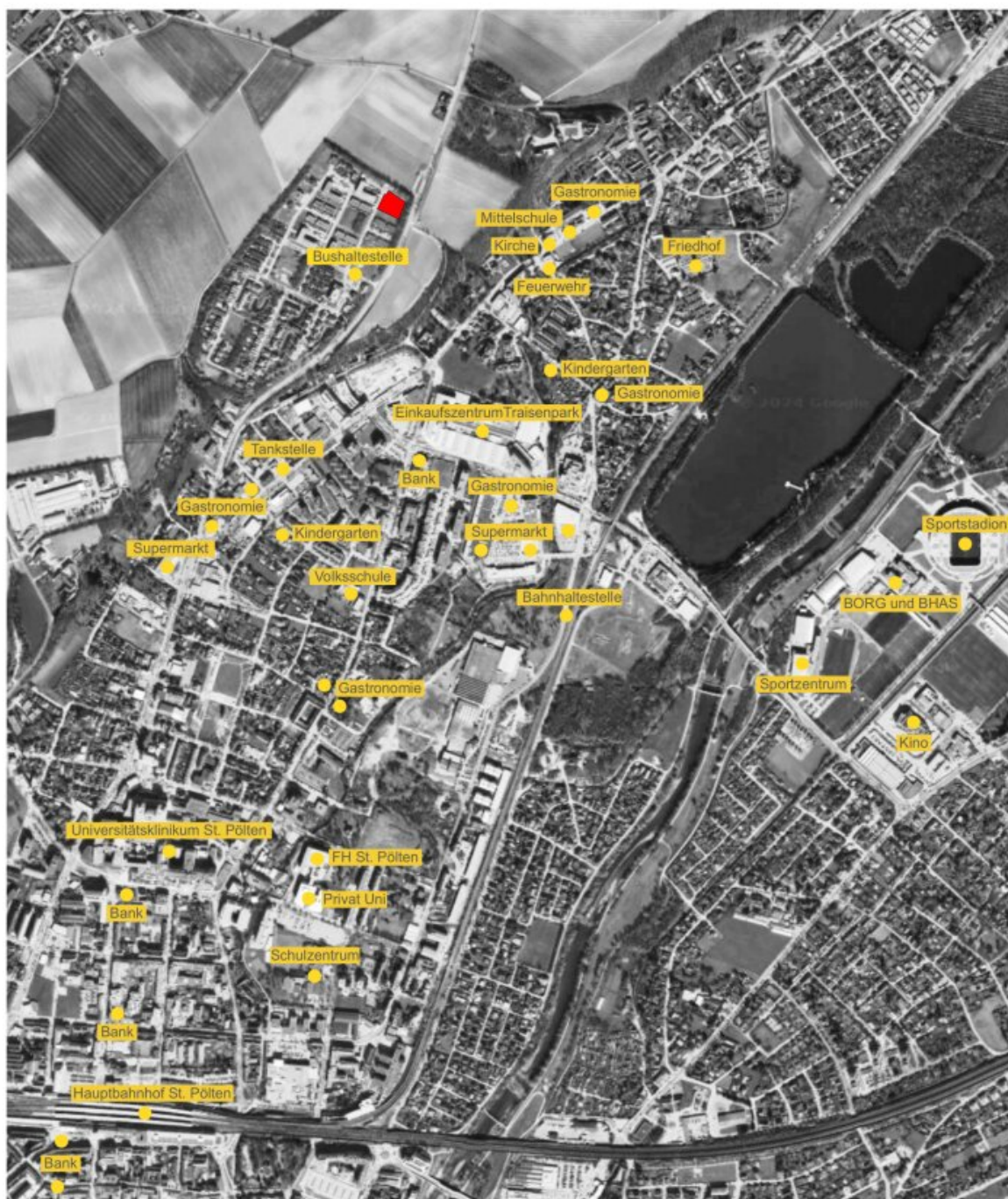
0 5 10 15 20 25m

M=1:500

Seite 3



- AUSSCHNITT  
ORTSPLAN
- BAUPLATZ



## Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in sehr guter Lage am Kremserberg in St. Pölten!**

### Projektdetails:

Hier entstehen 11 freifinanzierte Reihenhäuser im Eigentum, die modernste Wohnqualität mit hohem Wohlfühlfaktor verbinden. Mit großzügigen 4 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> bieten diese Häuser ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Jede Einheit verfügt im Erdgeschoss über einen eigenen Garten mit Terrasse. Im Obergeschoss laden zwei Balkone zu entspannten Momenten ein. Zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze pro Reihnhaus zur Verfügung.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung an die Stadt St. Pölten – ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Hier wird städtisches Wohnen wunderbar mit dem Leben in der Natur vereint.

Die Umgebung besticht aufgrund der hervorragenden Lebensqualität. Parks und Grünflächen laden zu schönen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die ruhige Lage der Immobilie für entspannende Stunden sorgt. Hier können Sie den Stress des Alltags hinter sich lassen und die Natur genießen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Energiekennzahlen: HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup>a und einem fGEE von 0,75

### Sofort beziehbar!

### Hier entdecken Sie die Details Ihres Wohntraums

Dieses Reiheneckhaus vereint modernen Komfort und gemütliches Wohnen in perfekter Lage am Kremserberg. **Mit einer Wohnfläche von ca. 112,41 m<sup>2</sup>** bietet es Raum zum Wachsen, Ankommen und Wohlfühlen.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit des Erdgeschosses. Der **offene Wohnbereich** mit fließendem Übergang zur Küche schafft eine Atmosphäre der Begegnung und Gemütlichkeit – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden. Große Fensterflächen holen das Licht ins Haus und eröffnen den Blick in den eigenen Garten, der mit **ca.122,27 m<sup>2</sup>** Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen bietet. Eine Gartenhütte bietet extra Stauraum, und die Terrasse ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende im Freien

**Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgt eine hochwertige**

## **Außenbeschattung – stilvoll integriert und funktional zugleich.**

Im Obergeschoss finden Sie drei helle Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Die zwei Balkone sorgen zusätzlich für viel frische Luft und ein angenehmes Raumgefühl. Weiteres befindet sich hier auch das Badezimmer.

Technisch ist dieses Haus auf dem neuesten Stand. Beheizt wird über Fernwärme kombiniert mit angenehmer Fußbodenheizung. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt das ganze Jahr über für frische, saubere Luft. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup> (Klasse B)** und einem **fGEE von 0,75 (A)** erfüllt dieses Haus höchste energetische Standards. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Parkplätze auf dem Grundstück.

Auch die Lage spricht für sich: Am Kremserberg genießen Sie ruhiges Wohnen in grüner Umgebung – und sind doch nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltens entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten liegen ganz in der Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind schnell mit dem Auto oder Rad erreicht.

*Dieses Reiheneckhaus ist nicht nur ein Neubau – es ist ein Zuhause, das Ihnen Raum zum Wachsen, Ankommen und Wohlfühlen bietet – für Menschen, die heute schon an morgen denken.*

**Kaufpreis Reihnhaus:** € 513.000,00

**Kaufpreis 2 Stellplätze:** € 20.000,00

**Gesamtkaufpreis inkl. 2 Stellplätzen:** € 536.800,00

**Beziehbar:** ab sofort

**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 <1.500m

Apotheke <750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <750m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap