

Erstbezug in St. Pölten: Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit hellem Wohnambiente



Visualisierung_1

Objektnummer: 5250

**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:	71,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	902,18 €
Kaltmiete (netto)	902,18 €
Kaltmiete	902,18 €

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.



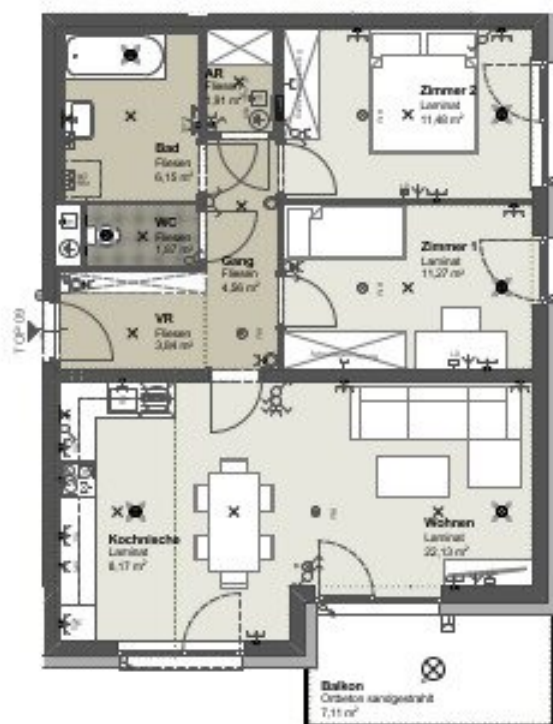




Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP 09	Stiege 4
Sanitäräume	8,02 m²
Wohnen und Aufenthalt	63,36 m²
Wohnnutzfläche	71,38 m²
Balkon	7,11 m²
Kellerabteil	3,28 m²



Übersichtsplan 2.0G M: 1:1500

-  NETWORKS (GIG-E-PORT, 1.25M)
-  NETWORKPORTING
-  NETWORK-LOCAL-CONNECTIONS
-  PORT-VESTERUNG
-  ETHERNET-FAST-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET-PORT
-  ETHERNET-ETHERNET-CONNECTION
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET-PORT
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET
-  ETHERNET-ETHERNET

Grundris und Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten!
 Änderungen infolge Behinderungsänderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nach Planfall.
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind z. B. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.
 Einrichtung erfolgt z. B. Einbaulichtungsabrechnung.
 Dieser Plan ist zum Befolgen von Bauanordnungen 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@hooe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

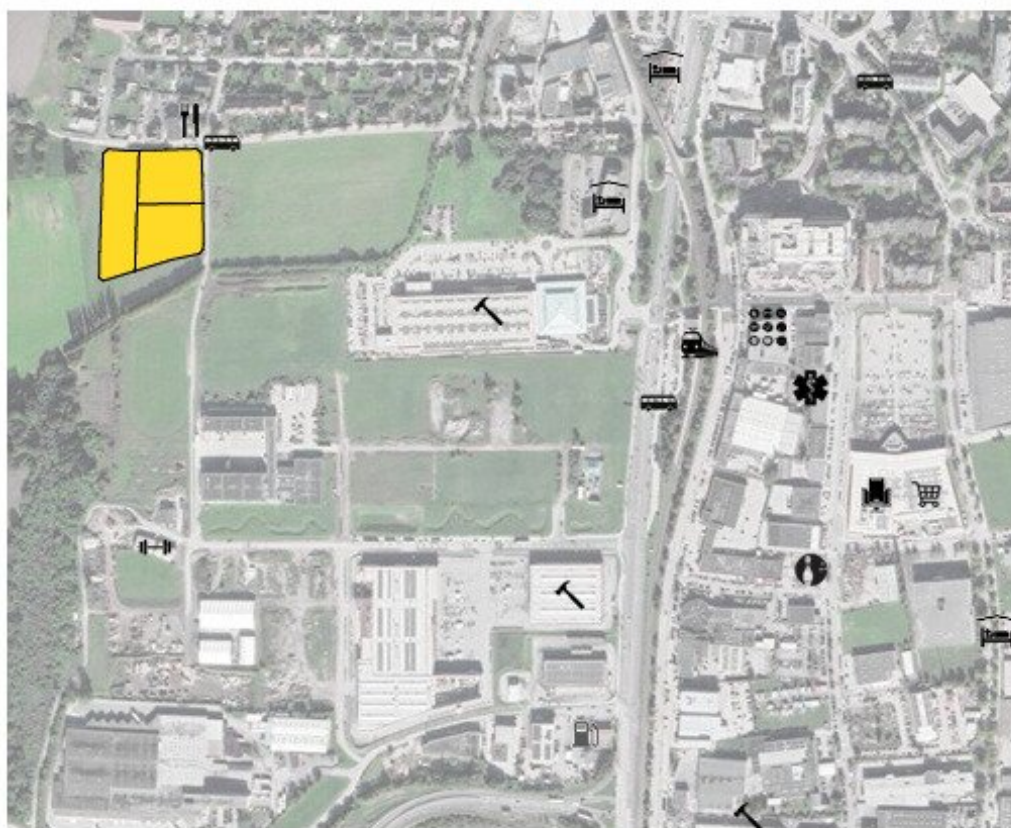
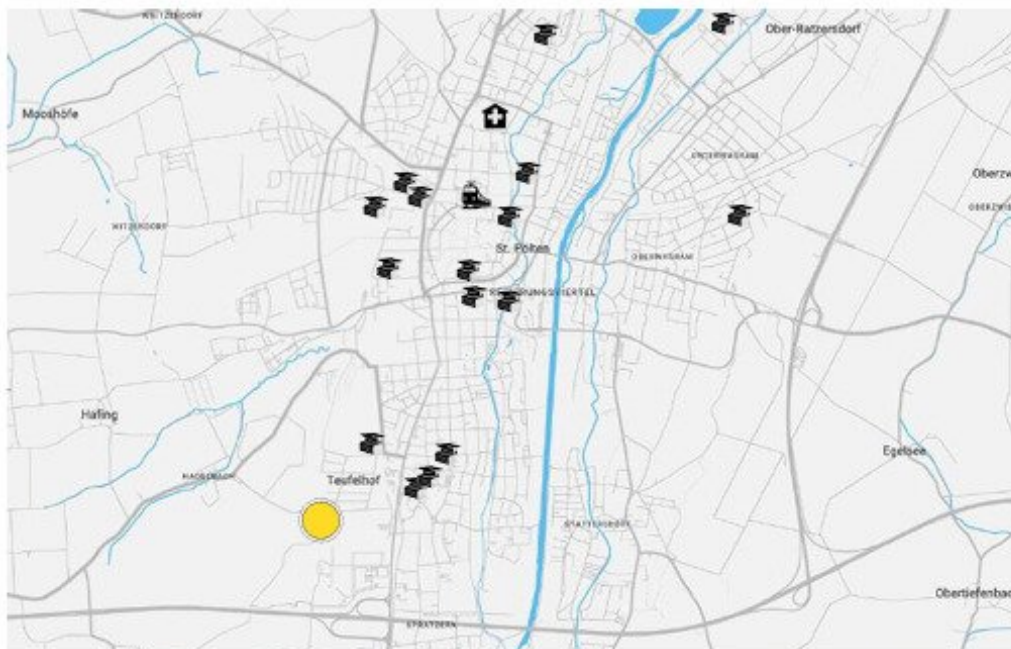
heimat-oesterreich.at



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



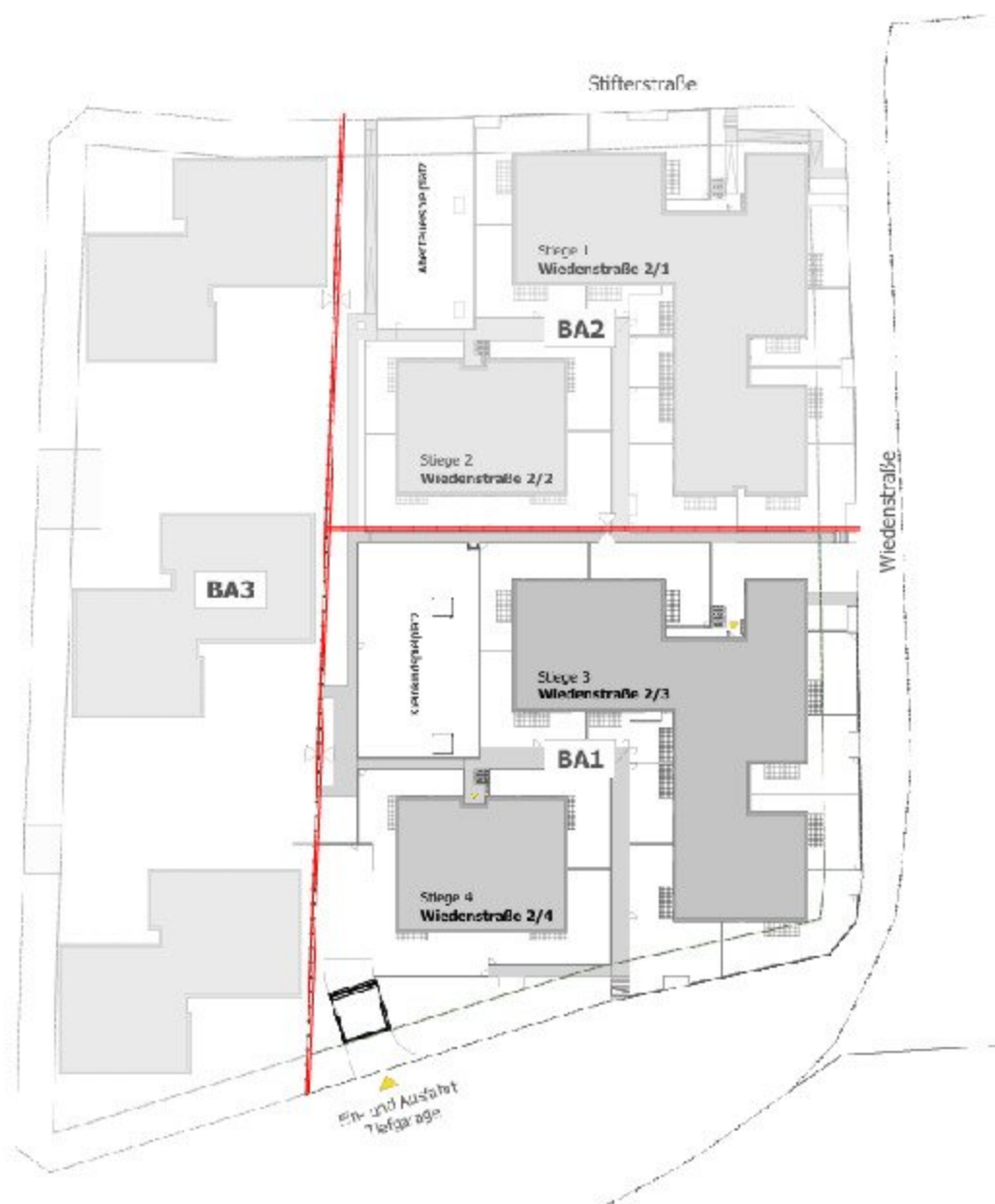
WOHNEN AN DER WIEDEN

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 Zimeler Email: lisa.zimeler@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** bietet auf rund 71 m² ein durchdachtes Raumkonzept und ein behagliches Wohnambiente – ideal für Paare und kleine Familien. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich direkt zum ca. **7 m² großen Balkon**, der zum gemeinsamen Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die offen gestaltete Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Die **beiden Schlafzimmer** sind zentral vom Vorraum aus über einen Gang erreichbar und bieten eine klare, durchdachte Raumaufteilung. Badezimmer und WC sind separat ausgeführt und modern verfliest. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**, welche für entspannende Momente sorgt.

Ein zusätzlicher Abstellraum, ein eigenes Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenstellplätze ergänzen dieses attraktive Angebot perfekt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die **Fußbodenheizung**, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme sorgt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Zusätzlich trägt eine kontrollierte Wohnraumbelüftung zu einem konstant frischen und behaglichen 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 komfortablen und nahezu barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Für **Gartenliebhaber** steht in der Anlage ein Beetgarten zur freien Nutzung bereit – ideal, um sich gärtnerisch zu entfalten.

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 € 26.410,60** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 902,18 inkl. BK und Ust.**

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