

St. Pölten - Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlcharakter



Visualisierung_1

Objektnummer: 5248

**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:	71,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	904,96 €
Kaltmiete (netto)	904,96 €
Kaltmiete	904,96 €

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.







WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP 32	Stiege 3
Sanitärräume	8,34 m ²
Wohnen und Aufenthalt	63,26 m ²
Wohnnutzfläche	71,60 m ²
Balkon	7,74 m ²
Kellerabteil	3,17 m ²



Übersichtplan 2.OG M: 1:1500



- Wohnnutzfläche 71,60 m²
- Geschossfläche 8,34 m²
- Wohnnutzfläche 63,26 m²
- Wohnnutzfläche 71,60 m²
- Wohnnutzfläche 7,74 m²
- Wohnnutzfläche 3,17 m²
- Wohnnutzfläche 1,04 m²
- Wohnnutzfläche 1,97 m²
- Wohnnutzfläche 6,47 m²
- Wohnnutzfläche 4,08 m²
- Wohnnutzfläche 5,08 m²
- Wohnnutzfläche 15,34 m²
- Wohnnutzfläche 22,90 m²
- Wohnnutzfläche 7,74 m²

Grundriss mit Höhenversatz – nicht maßstabgetreu
 Änderungen infolge Behördenanfragen, technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische
 und bauphysikalische Details sind nicht planhaft.
 Die Währungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.
 Zeichnung erfolgt in Ausdruckszeichnung.
 Dieser Plan ist zum Ablesen von Flächenmaßen nicht geeignet. Es sind unbedingt Maßstäbe zu verwenden!



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

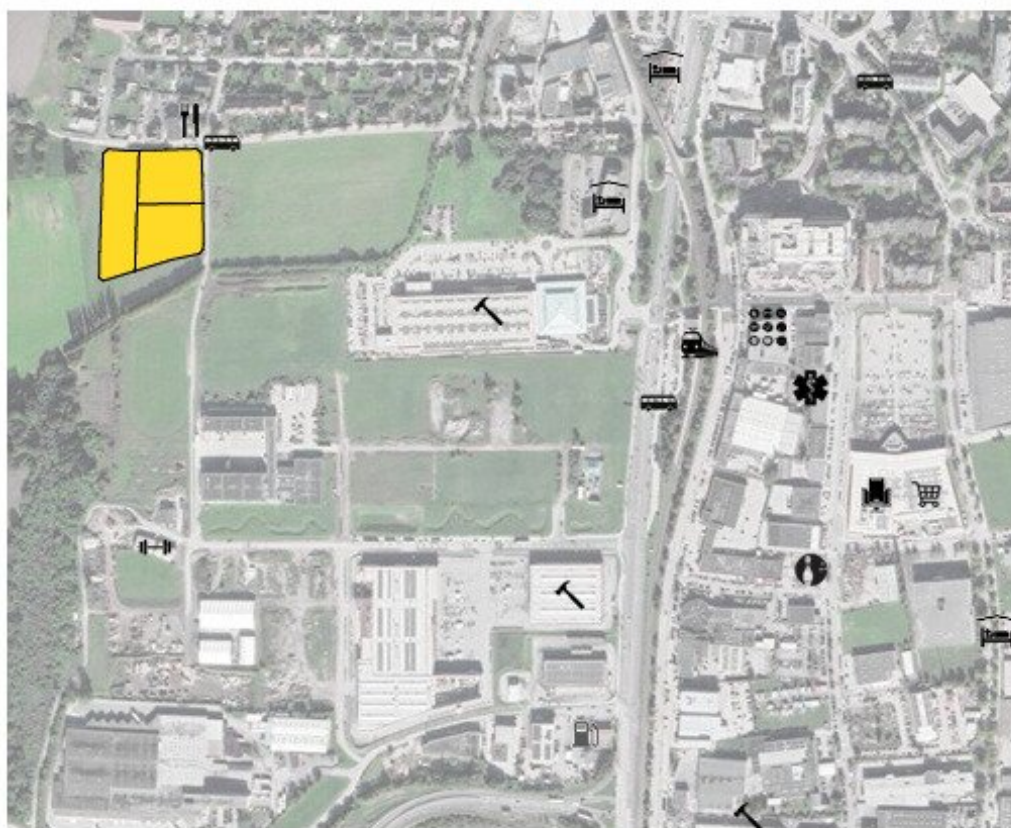
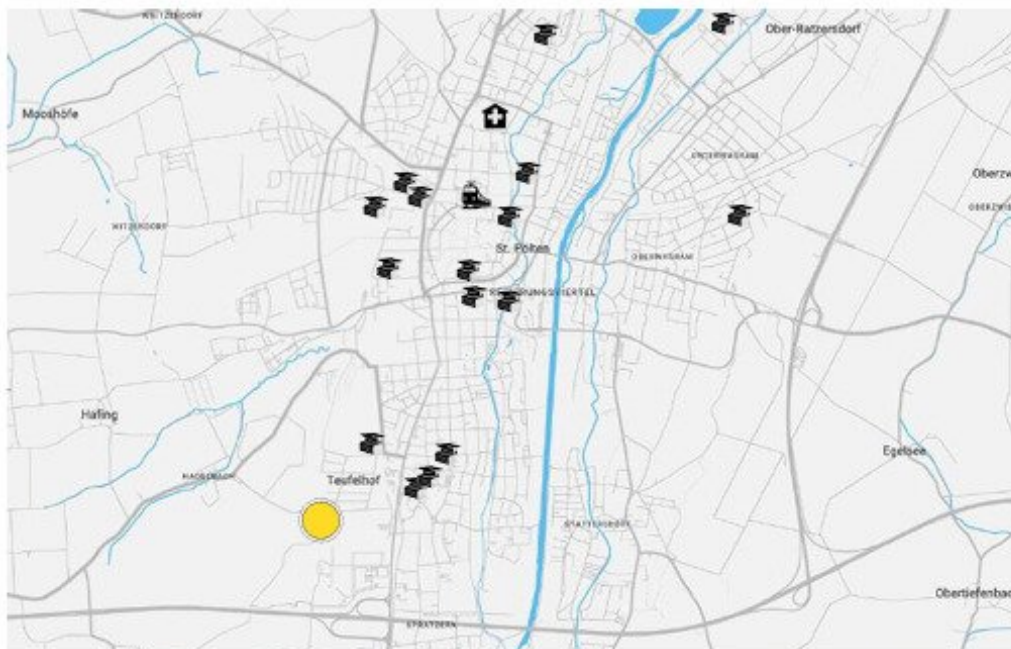
heimat-oesterreich.at



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 4B, A-1100 Wien
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



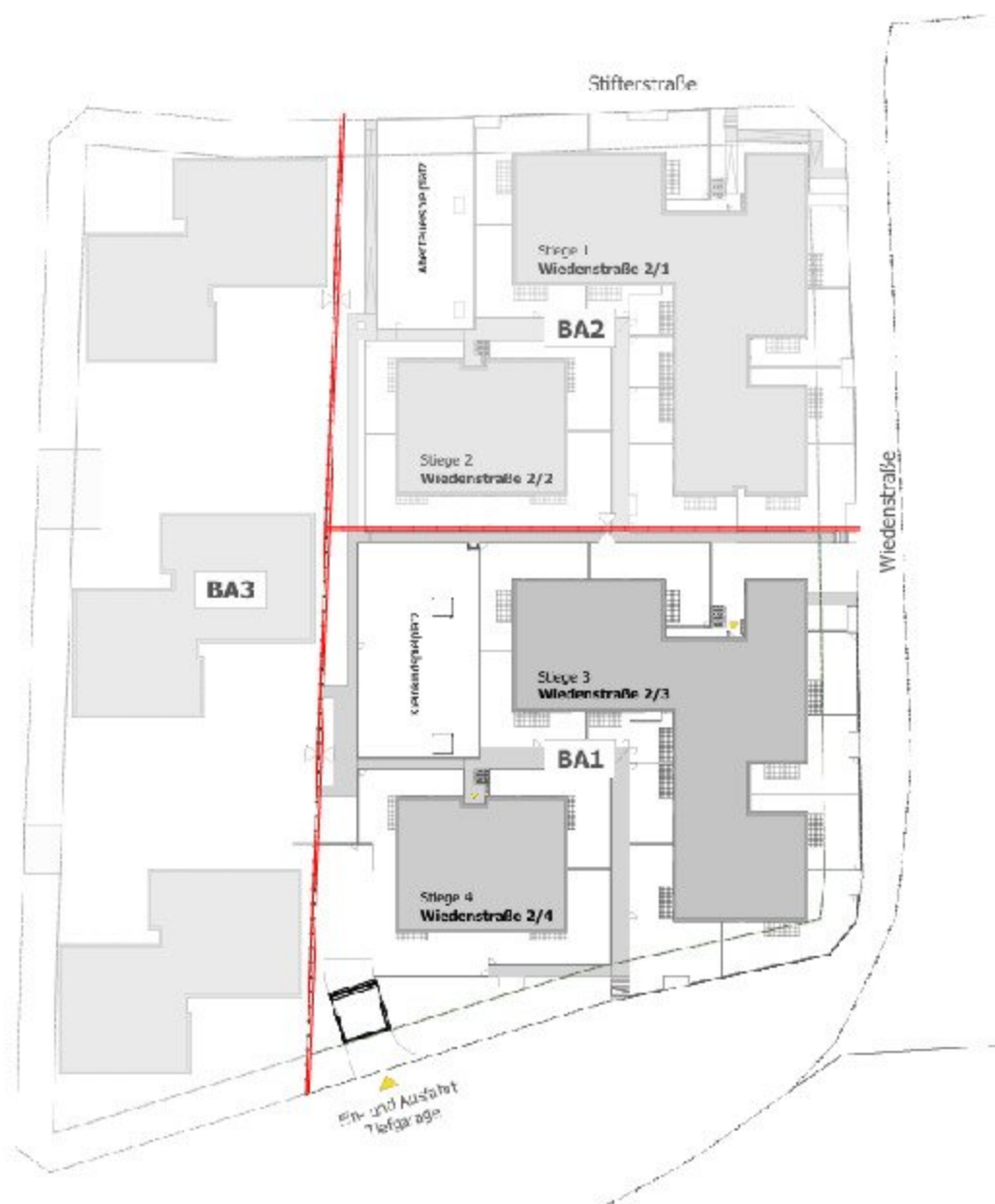
WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH



BA = Bauabschnitt



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft mbH
Adresse: Dr. Karl Ranner-Proromanace 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 einladende **3-Zimmer-Wohnung** begeistert mit rund **72 m²** Wohnfläche und einer optimal durchdachten Raumaufteilung, die modernes Wohnen perfekt in Szene setzt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den ca. **8 m² großen Balkon** – ein idealer Ort, um den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Die offen gestaltete Kochnische integriert sich harmonisch in den Wohnraum und schafft gemeinsam mit dem Essbereich eine heimelige Atmosphäre für gesellige Stunden.

Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer sind zentral über den Vorraum und den daran anschließenden Gang erreichbar und bieten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das moderne Badezimmer mit **Badewanne** lädt zum Entspannen ein, während das separate **WC** zusätzlichen Komfort bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen praktischen Abstellraum, 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/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 26.492,--** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 904,96 inkl. BK und Ust.**

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – überzeugen Sie sich selbst!

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