

**Jetzt bezugsfertig: Ihr neues Reihenhaus in St. Pölten**



**Objektnummer: 5114/364456355**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reihenhaus    |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3100 St. Pölten      |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 99,23 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Garten:</b>           | 43,41 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 53,11 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.557,53 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.557,53 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.557,53 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

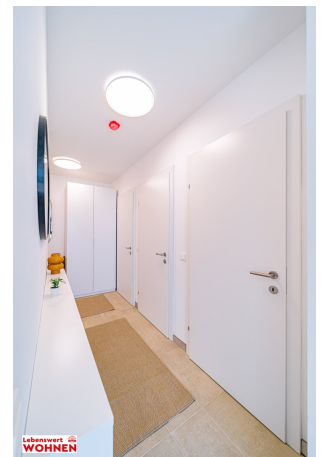
## Ihr Ansprechpartner

**Yvonne Wichate**

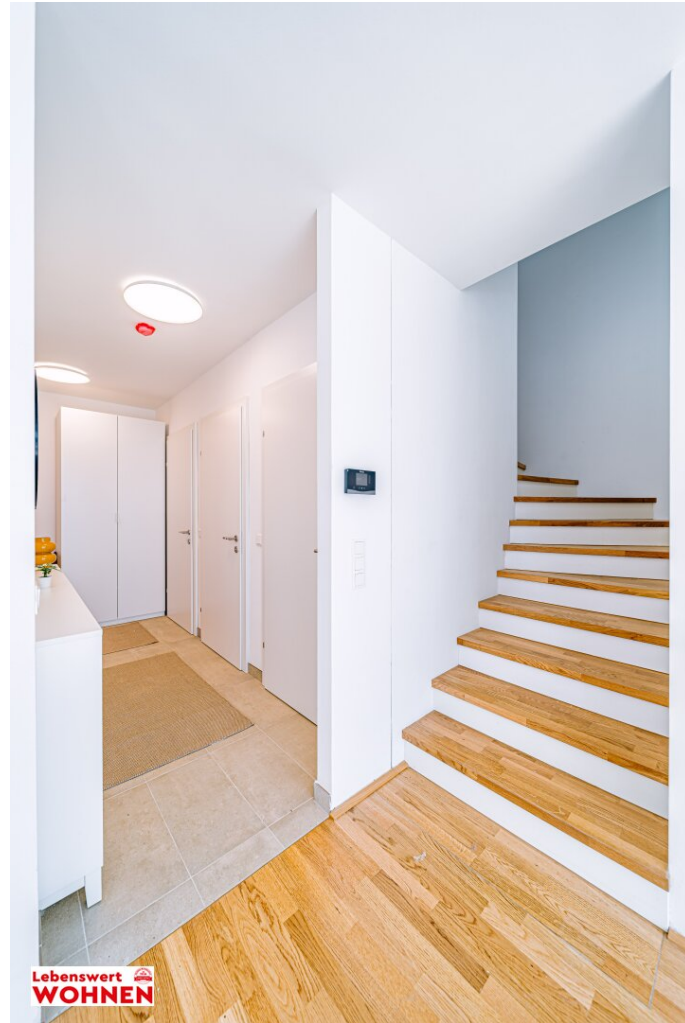
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

T +43 1 605 73 - 507  
H +43 664 2676156

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











Lebenswert  
**WOHNEN**



Lebenswert  
**WOHNEN**

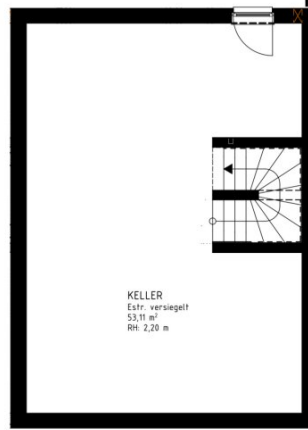
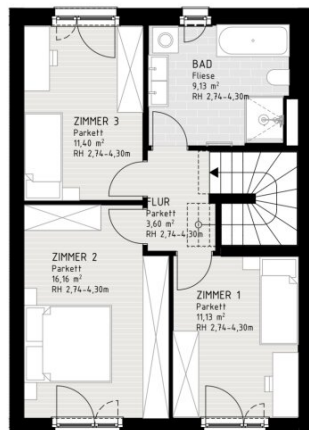


Lebenswert  
**WOHNEN**





Plan ist geistiges Eigentum von koup architekten zt gmbh. Jede Verwertung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zum Schadensersatz.



1. OBERGESCHOSS

KELLERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT: 99,23 m²

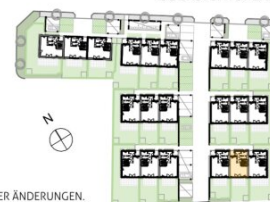
| ERDGESCHOSS |          | 1. OBERGESCHOSS |          |
|-------------|----------|-----------------|----------|
| Wohnküche   | 35,15 m² | Flur            | 3,60 m²  |
| Vorraum     | 6,97 m²  | Zimmer 1        | 11,13 m² |
| Abstellraum | 3,74 m²  | Zimmer 2        | 16,16 m² |
| WC          | 1,95 m²  | Zimmer 3        | 11,40 m² |
| WNF         | 47,81 m² | Bad             | 9,13 m²  |
|             |          | WNF             | 51,42 m² |
| Eingang     | 3,08 m²  |                 |          |
| Terrasse    | 15,00 m² | KELLERGESCHOSS  |          |
| Vorgarten   | 3,95 m²  | Keller          | 53,11 m² |
| Garten      | 43,41 m² |                 |          |

## REIHENHAUSANLAGE

DIETMAR-ANDERL-STRASSE  
3100 ST. PÖLTEN

TOP 14

ÜBERSICHTSPLAN



DIE ANGEgebenEN QUADRATmeterWERTE SIND CIRCA-MASSE. MASStolERANZEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT. IM PLAN DARGESTELLTE FREIHALTEFLÄCHEN DÜRFEN NICHT DURCH IMMOBILE HINDERNISSE WIE Z.B. SPIELGERÄTE, SCHAUKELEN, SANDKISTEN, GARTENHÜTTEN, MARKISEN UND DGL. VERSTELLT WERDEN. IM PLAN DARGESTELLTE GARTENSEITIGE REGENWASSERABSETZSCHÄCHTE SIND FÜR DIE JÄHRLICHE ÜBERPRÜFUNG FREIzuHALTEN UND ZUGÄNGLICH zu HALTEN.

Lebenswert **WOHNEN** NEINHEITEN: +43 1 605 73  
V06

www.lebenswert-wohnen.at  
03.02.2025

0 1 2 3 4 5 m

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

KOUP  
ARCHITEKTEN

Lebenswert **WOHNEN**

Plan ist geistiges Eigentum von koup architekten zt gmbh. Jede Verwertung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zum Schadensersatz.



Lage Parkplätze  
siehe Übersichtsplan



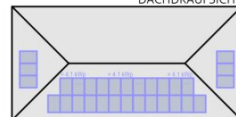
VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA-MASS. MASSSTOLERANZEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH. IM PLAN DARGESTELLTE FREIHALTEFLÄCHEN DÜRFEN NICHT DURCH IMMOBILE HINDERNISSE WIE Z.B. SPIELGERÄTE, SCHAUKELEN, SANDKISTEN, GARTENHÜTTEN, MARKISEN UND DGL. VERSTELLT WERDEN. IM PLAN DARGESTELLTE GARTENSEITIGE REGENWASSERABSETZSCHÄCHTE SIND FÜR DIE JÄHRLICHE ÜBERPRÜFUNG FREIZUHALTEN UND ZUGÄNGLICH ZU HALTEN.

## REIHENHAUSANLAGE

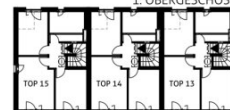
DIETMAR-ANDERL-STRASSE  
3100 ST. PÖLTEN

ÜBERSICHT TOP 13/14/15  
ERDGESCHOSS

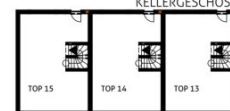
DACHDRAUFSICHT



1. OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN



**Lebenswert  
WOHNEN**

NEINHEITEN:

+43 1 605 73  
V06

www.lebenswert-wohnen.at  
03.02.2025

0 5 10 m

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP**  
ARCHITEKTEN

**Lebenswert  
WOHNEN**

# REIHENHAUSANLAGE

DIETMAR-ANDERL-STRASSE

3100 ST. PÖLTEN

Übersicht TOP 13/14/15



## Objektbeschreibung

### Reihenhausanlage Dietmar-Anderl-Straße / Kremser-Land-Straße 71, St. Pölten

**WEIHNACHTSFLOCKENDEAL - 1 Monat mietzinsfrei**  
**(für alle Abschlüsse mit Mietbeginn vom 1.12.2026 - 1.1.2027)**

#### Willkommen in Ihrem neuen Reihenhaus in St. Pölten!

Die WBV GFW hat insgesamt **21 moderne Reihenhäuser** in St. Pölten errichtet. Die Häuser sind bereits bezugsfertig und bieten modernen Wohnkomfort i

- **21 moderne Reihenhäuser und 42 Autoabstellplätze** (pro Anmietung besteht die Verpflichtung einen Autoabstellplatz anzumieten)
- **Massivbauweise** mit Vollwärmeschutz
- **Keller** bei jedem Haus
- **Eigengärten** für Erholung und Freizeit
- **Miete mit Kaufoption** (ein Kauf ist nach 5,10 oder 15 Jahren möglich)
- Wir garantieren Ihnen einen Fixkaufpreis in 5 Jahren (ab 533.474 EURO)

#### Nur 50% des Finanzierungsbeitrag bei Bezug möglich!

Um Ihnen den Erwerb Ihres neuen Zuhauses zu erleichtern, bieten wir eine attraktive Finanzierungsoption: Es ist möglich, nur die  **Hälfte des Finanzierungsbeitrags**  bei Bezug zu leisten. Der restliche Betrag kann gestundet werden.

#### Ausstattung & Komfort

- Hochwertiger **Parkettboden**
- **Außenrollläden** an allen Fenstern
- **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme
- **Luftwärmepumpe** als effizientes Heizsystem
- **Photovoltaikanlage** am Dach zur Unterstützung der Wärmepumpe
- **Vorbereitung für Split-Klimageräte**
- **KFZ-Stellplatz** je Haus mit **Leerverrohrung für E-Ladepunkt**

## **Nachhaltig & Zukunftsorientiert**

- Energieeffiziente Bauweise
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Umweltfreundliche Heiztechnik

## **Lage & Umfeld**

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Stadtnah mit guter Infrastruktur
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof St. Pölten nur ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt

## **Besichtigungen und Vergabe**

Für einen realitätsnahen Eindruck vom Wohngefühl haben wir ein liebevoll und hochwertig eingerichtetes Musterhaus gestaltet. Dieses kann im Zuge Ihrer Besichtigung gerne gezeigt werden. Da wir sehr flexibel vor Ort sind, erfolgt die Besichtigung des Musterhauses in der Regel spontan bzw. nach kurzer Abstimmung direkt vor Ort.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap