

## **MODERNE Mietwohnungen mit perfekter Anbindung**



**Objektnummer: 5114/364456256**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.029,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.029,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.029,68 €
<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.



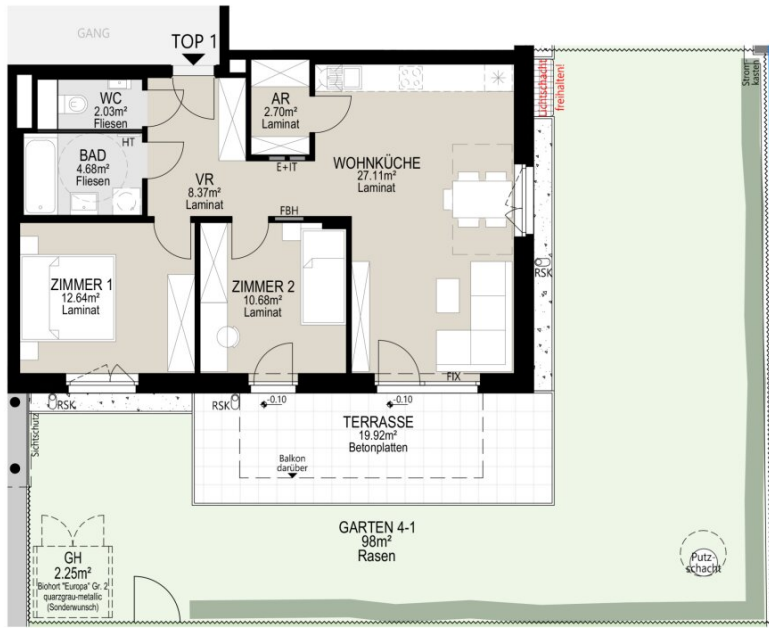




# WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB  
 Haus: Dietmar Anderl-Straße 4, 3100 St. Pölten

TOP 1		
EG	Wohnküche	27.11 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	12.64 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	10.68 m <sup>2</sup>
	Bad	4.68 m <sup>2</sup>
	WC	2.03 m <sup>2</sup>
	AR	2.70 m <sup>2</sup>
	VR	8.37 m <sup>2</sup>
	<b>WNF</b>	<b>68.21 m<sup>2</sup></b>
	Terrasse	19.92 m <sup>2</sup>
	Garten 4-1	98 m <sup>2</sup>
	ER 1	2.96 m <sup>2</sup>



Dietmar Anderl-Straße



ÜBERSICHTSPLAN EG



Der im Plan dargestellte Lichtschacht darf nicht durch immobile Hindernisse wie z.B. Spielgeräte, Kisten, Kästen und dgl. verstellt werden. Der im Plan dargestellte gartenseitige Putzschacht ist für Wartungszwecke freizuhalten und zugänglich zu halten. Die Bepflanzung der Rasenflächen mit Bäumen ist nicht gestattet. Im Plan dargestellte gartenseitige Regensinkkästen sind, wo vorhanden, für die jährliche Überprüfung freizuhalten und zugänglich zu halten.

- |      |                            |     |                                  |      |                            |
|------|----------------------------|-----|----------------------------------|------|----------------------------|
| HT   | Handtuchtrockner           | FIX | Fixverglasung                    | □    | Platzbedarf Esstisch       |
| FBH  | Fußbodenheizungsverteiler  | ▾   | Terrassentür                     | ○RSK | Regensinkkasten            |
| E+IT | Elektro u. Medienverteiler | ⌞   | Fenster Dreh-Kipp                | ▬    | Hecke                      |
| ER   | Einlagerungsraum           | ⌞   | Fenster Stulp (Dreh-Kipp + Dreh) | GH   | Gerätehütte (Sonderwunsch) |



DIE ANGEgebenEN QUADRATmeterWERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH. VORBEHALTLICH ARCHITECTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGt LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEgenSTÄNDE ERFOLGt SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG INKL. KÜCHE IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



**Lebenswert WOHNEN** 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
 31.10.2024

GENERALPLANER: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH  
 www.mischek-zt.at



ARCHITEKT: awp architekten und ingenieure zt gmbh  
 www.awp.biz



**Lebenswert WOHNEN**

# WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB  
 AUSSENANLAGEN  
 ERDGESCHOSS

KREMSER LANDSTR. 71, 3100 ST. PÖLTEN  
 01 FAHRRADABSTELLPLATZ (12) ca. 14,35 m<sup>2</sup>  
 02 HAUSBOJENGERÄUM ca. 4,10 m<sup>2</sup>  
 03 KINDERWAGENRAUM ca. 9,23 m<sup>2</sup>  
 04 SPIELPLATZ U. GEM.-GARTEN ca. 273 m<sup>2</sup>  
 05 MULLPLATZ ca. 49,83 m<sup>2</sup>

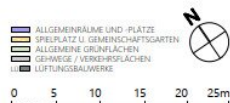
DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN  
 06 KINDERWAGENRAUM ca. 5,91 m<sup>2</sup>  
 07 FAHRRADABSTELLPLATZ (6) ca. 7,46 m<sup>2</sup>

DIETMAR ANDERL STR. 4+6, 3100 ST. PÖLTEN  
 08 SPIELPLATZ U. GEM.-GARTEN ca. 296 m<sup>2</sup>

DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN  
 09 FAHRRADABSTELLPLATZ (6) ca. 7,46 m<sup>2</sup>  
 10 KINDERWAGENRAUM ca. 5,91 m<sup>2</sup>



LEBENSWEIT WOHNEN  
 DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETRERWERTE SIND CIRCA MASSE- MASSSTÄBERANZEN  
 BEI 20% VERLIEFERUNGSGRADE UND KONFORM MIT EN 12845  
 BEI NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN  
 STATUSBERECHNUNG  
 www.lebensweit-wohnen.at  
 27.03.2025



architektur: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH  
 www.mischek-zt.at  
 wohnen: awp architekten und ingenieure zt gmbh  
 www.awp.biz

Lebenswert  
**WOHNEN**

# WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB  
1. OBERGESCHOSS

DIETMAR ANDERL-STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN  
01 REINIGUNG ca. 5,70 m<sup>2</sup>  
DIETMAR ANDERL-STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN  
02 REINIGUNG ca. 5,70 m<sup>2</sup>



DE ANGEZEIGTEN QUADRATMETERTWERTE SIND CIRCA MASS- MASSTOLERANZEN  
WEIßEN KEINER VERFAHRENSMÄßIGEN QUANTIFIZIERUNG.  
**Lebenswert WOHNEN**  
SCHNITTEN UND ANFORDERUNGEN  
STÄTTUNGSBESCHREIBUNG  
www.lebenswert-wohnen.at  
21.02.2025

ALLGEMEINPLÄNE  
0 5 10 15 20 25m  
INZELAUSWAHL: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH  
www.mischek-zt.at  
MISCHKE ZT  
LEBENSWEIT: awp architekten und ingenieure zt gmbh  
www.awp.biz  
awp



**Lebenswert WOHNEN**

# WOHNHAUSANLAGE

DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB  
2. OBERGESCHOSS

DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN  
01 ER 16 ca. 5,91 m<sup>2</sup>  
DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN  
02 ER 16 ca. 5,91 m<sup>2</sup>



ALLE ANGEZEIGTEN QUADRATMETRERWERTE SIND CIRCA MASSE MASSSTÖKERANZEN  
**Lebenswert WOHNEN**  
PLANSTAND: 27.02.2015  
www.lebenswert-wohnen.at

architektur: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH  
www.mischek-zt.at

EINLAGERUNGSRÄUME

0 5 10 15 20 25m



**Lebenswert WOHNEN**

# WOHNHAUSANLAGE

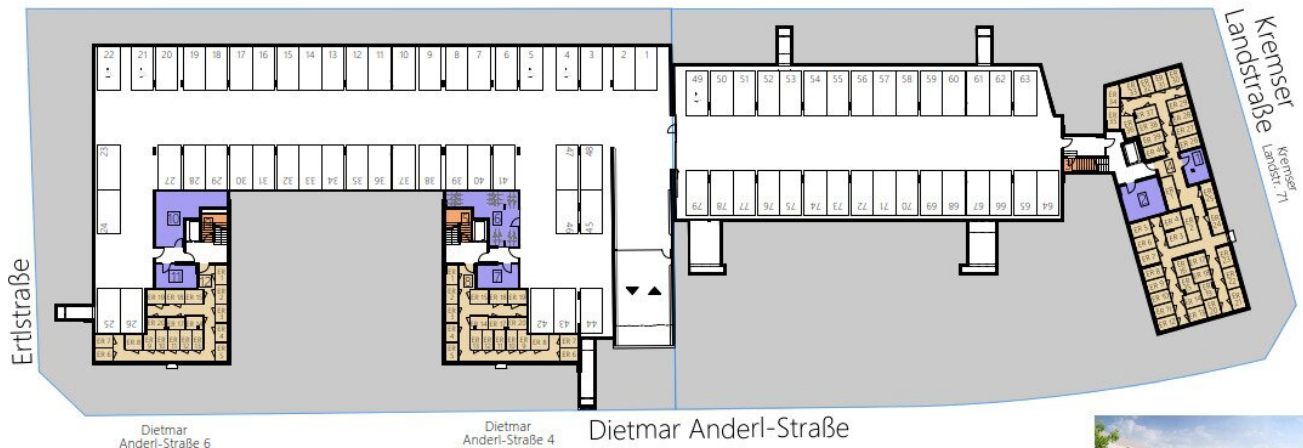
DIETMAR ANDERL AREAL - BAUPLATZ AB

## KELLERGEHOSS

KREMSEI LANDSTR. 71, 3100 ST. PÖLTEN	
01 WASSERZÄHLER	ca. 9,56 m <sup>2</sup>
02 E-ZÄHLERRAUM	ca. 17,94 m <sup>2</sup>
03 ABSTELLERAUM	ca. 3,47 m <sup>2</sup>
04 ER 1-40	ca. 211,92 m <sup>2</sup>

DIETMAR ANDERL STR. 4, 3100 ST. PÖLTEN	
05 ABSTELLERAUM	ca. 2,33 m <sup>2</sup>
06 FAHRRADRAUM (12)	ca. 30,63 m <sup>2</sup>
07 E-ZÄHLERRAUM	ca. 12,08 m <sup>2</sup>
08 ER 1-15 UND 17-20	ca. 94,52 m <sup>2</sup>

DIETMAR ANDERL STR. 6, 3100 ST. PÖLTEN	
09 ABSTELLERAUM	ca. 2,33 m <sup>2</sup>
10 FERNWÄRME	ca. 30,92 m <sup>2</sup>
11 E-ZÄHLERRAUM	ca. 12,08 m <sup>2</sup>
12 ER 1-15 UND 17-20	ca. 94,52 m <sup>2</sup>



LEBENSWEIERT WOHNEN  
 DIE ANGEZEICHNETEN QUADRATMETERTWERTE SIND CIRCA MASS- MASSSTÄBENBEREICHEN  
 SICH NOTWENDIGER ANDERUNGEN  
 TRÄTTINGBESCHREIBUNG  
 www.lebenswert-wohnen.at  
 21.02.2025

architektur: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH  
 www.mischek-zt.at

konstruktiv: aep architekten und ingenieure zt gmbh  
 www.aep.biz



Lebenswert WOHNEN

# Objektbeschreibung

## Modernes Leben in zentraler Bestlage

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

An der Kremser Landstraße 71/ Dietmar-Anderl-Straße entstehen 80 moderne, hochwertig ausgestattete und freifinanzierte Mietwohnungen (ohne Kaufoption) – perfekt für alle, die Wert auf Komfort, gute Anbindung und Qualität legen.

## Ausstattung

- 3-fach Isolierverglasung
- Außenrolläden
- Fußbodenheizung – Fernwärme
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Balkon/Terrasse oder Gartenwohnungen
- Bad mit Wanne oder Duschwanne
- Keine Küche!
- Laminat
- Keller

- Optional anmietbar: 79 Tiefgaragenstellplätze sowie 17 Aussenstellplätze – davon 2 Plätze als E-Tankstelle.

## **Preise & Konditionen**

- Miete: ab 485 € pro Monat
- Finanzierungsbeitrag: ab 15.437 €
- Stellplatz außen: ab 36 € brutto/Monat
- Garage: ab 72 € brutto/Monat
- Unbefristete Mietdauer
- Freifinanzierte Errichtung
- **Einzug möglich ab: Sofort bzw. nach Absprache**

## **Die Lage – zentral, bestens angebunden, alles in Reichweite**

Das Neubauprojekt Kremser Landstraße 71 bietet urbanen Komfort in ruhiger Wohnlage:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote
- Schulen, Bildungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen
- Bus- und Bahnverbindungen

- Schnell am Hauptbahnhof St. Pölten
- Universitätsklinikum St. Pölten fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Perfekt für Pendler – kurze Wege Richtung Wien

**Ein Standort, der verbindet.**

**Besichtigungen sind jederzeit und flexibel möglich!**

**Jetzt anfragen – wir freuen uns auf Sie!**

Bitte richten Sie Ihre Anfrage direkt über das Kontaktformular beim jeweiligen Top an uns, damit wir diese rasch und gezielt bearbeiten können.

**Sie haben noch Fragen zum Projekt?**

**Frau Wichate steht Ihnen unter 0664 / 267 6156 sowie unter [y.wichate@wbv-gfw.at](mailto:y.wichate@wbv-gfw.at) gerne zur Verfügung!**

*\*Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, dennoch sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

Bilder verstehen sich als Symbolbilder welche teilweise mit KI bearbeitet wurden.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap