

## **Familienglück "Am Kremserberg": Ihr neues Reihenhaus in St. Pölten**



**Objektnummer: 3811**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Reisingerstraße                  |
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3107 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 111,64 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 37,53 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 506.400,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 266,70 €                         |
| Heizkosten:                   | 161,69 €                         |
| USt.:                         | 62,22 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

**Tanja Rath**

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

T 01 982 36 01 631  
H 0676/5773510

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







# AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

## EG RH 02

HEIMAT  
ÖSTERREICH

| TOP  | WNFL     | TERRASSE | BALKONE | EIGENGARTEN | GARTENHÜTTE |
|------|----------|----------|---------|-------------|-------------|
| RH02 | 111,64m² | 10,88m²  | 5,38m²  | 34,04m²     | 5,34m²      |



### HKLS - LEGENDE:

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

### ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERDRÖHUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIFOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSEL-SCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO-MEDIEN-VERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- 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 12

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Davidgasse 48 · 1100 Wien | Tel. 01 98 23 601 | niederösterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

Ihre Ansprechpartnerin:  
Tel.: 01 98 23 601 - 631

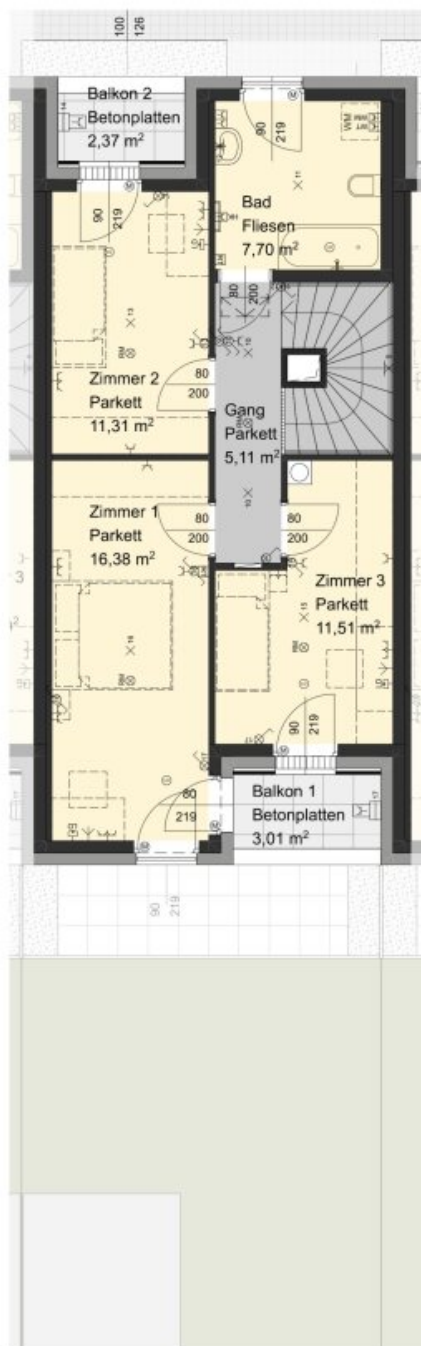
Frau Tanja Biberich, BA  
tanja.biberich@hoe.at

# AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE

## OG RH 02

HEIMAT  
ÖSTERREICH

| TOP  | WNFL     | TERRASSE | BALKONE | EIGENGARTEN | GARTENHÜTTE |
|------|----------|----------|---------|-------------|-------------|
| RH02 | 111,64m² | 10,88m²  | 5,38m²  | 34,04m²     | 5,34m²      |



### HKLS - LEGENDE:

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

### ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERDRÜHUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIFOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSEL-SCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO-MEDIEN-VERTEILER
- 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 13

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges. m.b.H.  
Davidgasse 48 · 1100 Wien | Tel. 01 98 23 601 | niederösterreich@hoe.at

heimat-oesterreich.at

Ihre Ansprechpartnerin:  
Tel.: 01 98 23 601 - 631

Frau Tanja Biberich, BA  
tanja.biberich@hoe.at





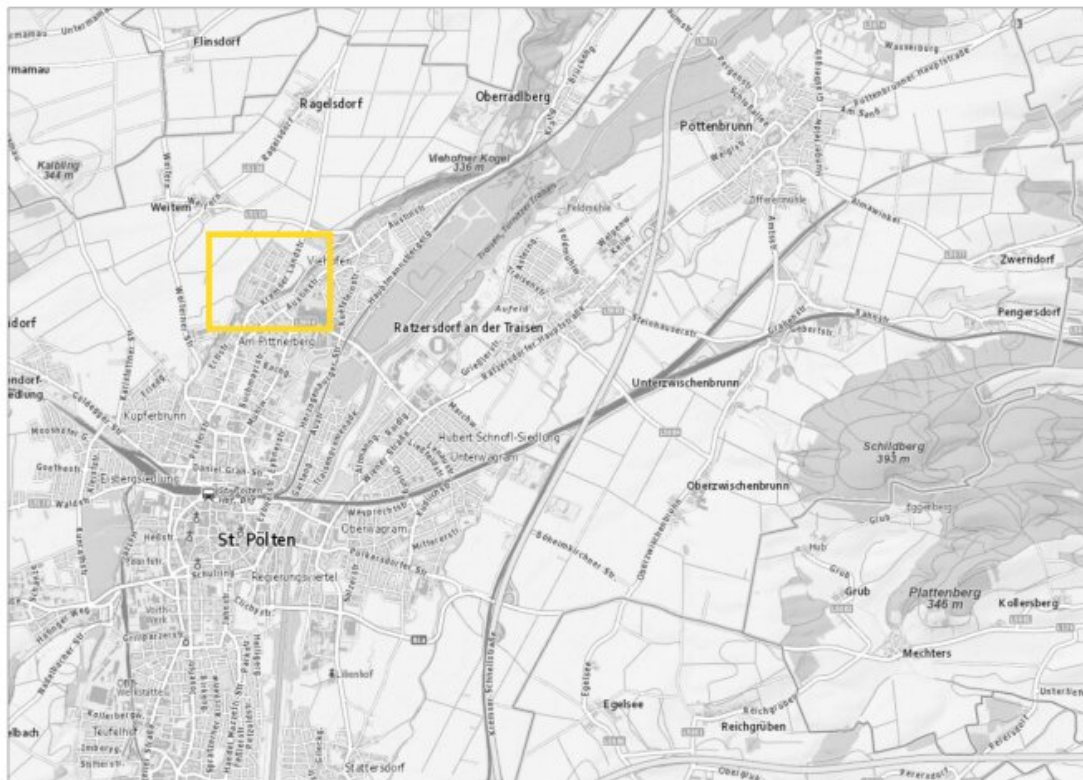
- |       |                            |     |                               |
|-------|----------------------------|-----|-------------------------------|
| 01-22 | PARKPLÄTZE                 |     | REIHENHÄUSER                  |
| A     | MÜLLRAUM                   |     | GARTENHÜTTE                   |
| B     | HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS |     | EIGENGARTEN                   |
|       | ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE       | --- | FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG) |
| ---   | GRUNDGRENZE                | --- | STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)     |



0 5 10 15 20 25m

M=1:500

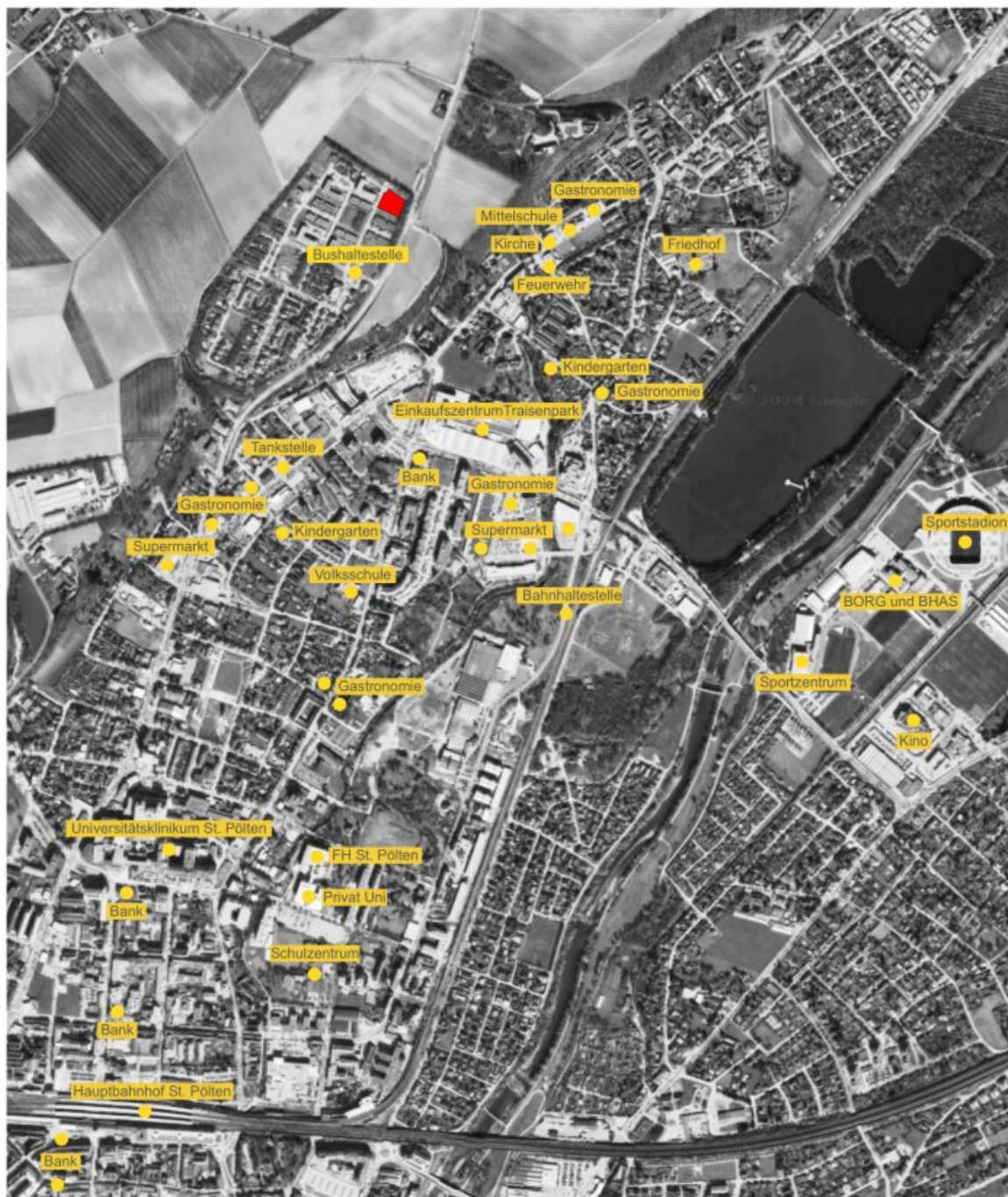
Seite 3



■ AUSSCHNITT  
ORTSPLAN

■ BAUPLATZ





## Objektbeschreibung

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

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 über einen eigenen Garten mit Terrasse im Erdgeschoss, während das Obergeschoss mit zwei Balkonen zu entspannenden Momenten einlädt.

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.

Die Fertigstellung des Projekts ist für **März 2026** geplant.

Energiekennzahlen: HWB von ca. 45,3-47,9 und einem FGEE von ca. 0,67-0,69

**Ihre Ansprechpartnerin:** Tanja Rath, BA

**E-Mail:** [tanja.rath@hoe.at](mailto:tanja.rath@hoe.at)

**Telefon:** 01 982 3601 631

**Der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause** – Dieses moderne Reihnhaus am Kremserberg in St. Pölten bietet nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch einen Ort, der ideal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Egal ob für Familien, Paare oder Einzelpersonen – hier finden Sie den Platz, den Sie brauchen, und das in einer besonders angenehmen Umgebung.

Mit **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf zwei helle Etagen bietet dieses Haus genug Raum für all Ihre Wünsche. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoss sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, die perfekt mit der Küche harmoniert. Große Fensterflächen bringen viel Licht in die Räume und bieten einen schönen Blick auf den eigenen Garten. Der **Garten mit ca. 37,53 m<sup>2</sup>** ist ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die Terrasse und eine praktische Gartenhütte bieten noch zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich **drei helle Zimmer**, die vielseitig genutzt werden können – ob

als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für Frischluft und eine tolle Aussicht sorgen. Außerdem gibt es hier ein modernes Badezimmer.

Das Reihenhaus ist technisch auf dem neuesten Stand: Beheizt wird es über **Fernwärme** mit angenehmer **Fußbodenheizung**, und eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt immer für frische Luft. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m<sup>2</sup>** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,69** (A+) erfüllt dieses Haus hohe Energieeffizienzstandards. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Parkplätze.

Ein zusätzliches **Highlight** ist die **hochwertige Außenbeschattung**, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Design des Hauses aufwertet und an heißen Tagen für eine angenehme Kühle sorgt.

Die Lage des Hauses spricht für sich: Am Kremserberg wohnen Sie ruhig und doch zentral – das Stadtzentrum von St. Pölten ist nur wenige Minuten entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, und auch weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in kurzer Zeit mit dem Auto.

*Dieses Reihenhaus bietet alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen – viel Platz, eine ideale Lage und eine erstklassige Ausstattung.*

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m



Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap