

**Ihr eigenes Haus "Am Kremserberg" – Wohnen mit  
Lebensqualität in St. Pölten**



**Objektnummer: 3815**

**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 KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
EG RH 06

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	34,04m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- WASSERANSCHLÜSS KEMPERVENTIL
- LUFTUNGSAUSSLAß
- FBH. VERTEILER
- RAUCHFANG
- PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSDOSE
- TV-ANSCHLUSDOSE
- LEERVERROHRUNG
- E-HERDANSCHLUSS
- AUSSCHALTER
- ZWEIPOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KLINGELSCHALTER
- KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- DECKENLEUCHTE
- WANDELUCHE
- WANDELUCHE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

M=1:100

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 20

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
OG RH 06

HEIMAT  
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m <sup>2</sup>	10,88m <sup>2</sup>	5,38m <sup>2</sup>	34,04m <sup>2</sup>	5,34m <sup>2</sup>



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK = MIND. 2,28M
- REVISION LUFTUNG
- ♀ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ◎ LÜFTUNGSAUSSLAß
- FBH. VERTEILER
- RAUCHFANG
- ◎ PUTZSCHACHT DRAINAGE
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)

ELEKTRO - LEGENDE:

- Y SCHUKO EINFACH
- SCHUKO EINFACH M. KLAPPDECKEL
- SCHUKO ZWEIFACH
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- + TV-ANSCHLUSSDOSE
- LEERVERROHRUNG
- ◎ E-HERDANSCHLUSS
- ◎ AUSSCHALTER
- ◎ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- KONTROLLAUSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- ◎ KLINGELSCHALTER
- ◎ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- WANDBEWEGUNGSMELDER
- × DECKENLEUCHTE
- × WANDLEUCHTE
- WANDLEUCHTE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMLTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBH-VERTEILER
- ◎ FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)



0 1 2 3 4 5m

M=1:100

Die Pläne sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden. Die dargestellte Möbelierung ist lediglich als Möbelungsvorschlag zu sehen.  
Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Abstellräume im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

Seite 21



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

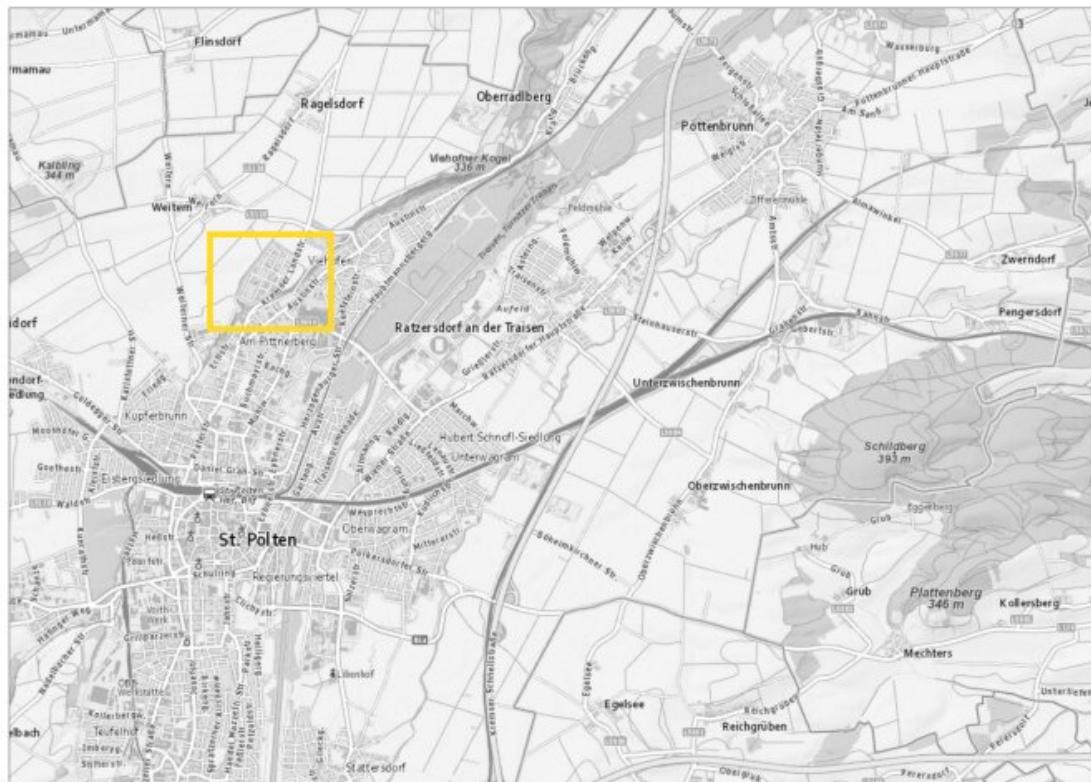


M=1:500

Seite 3

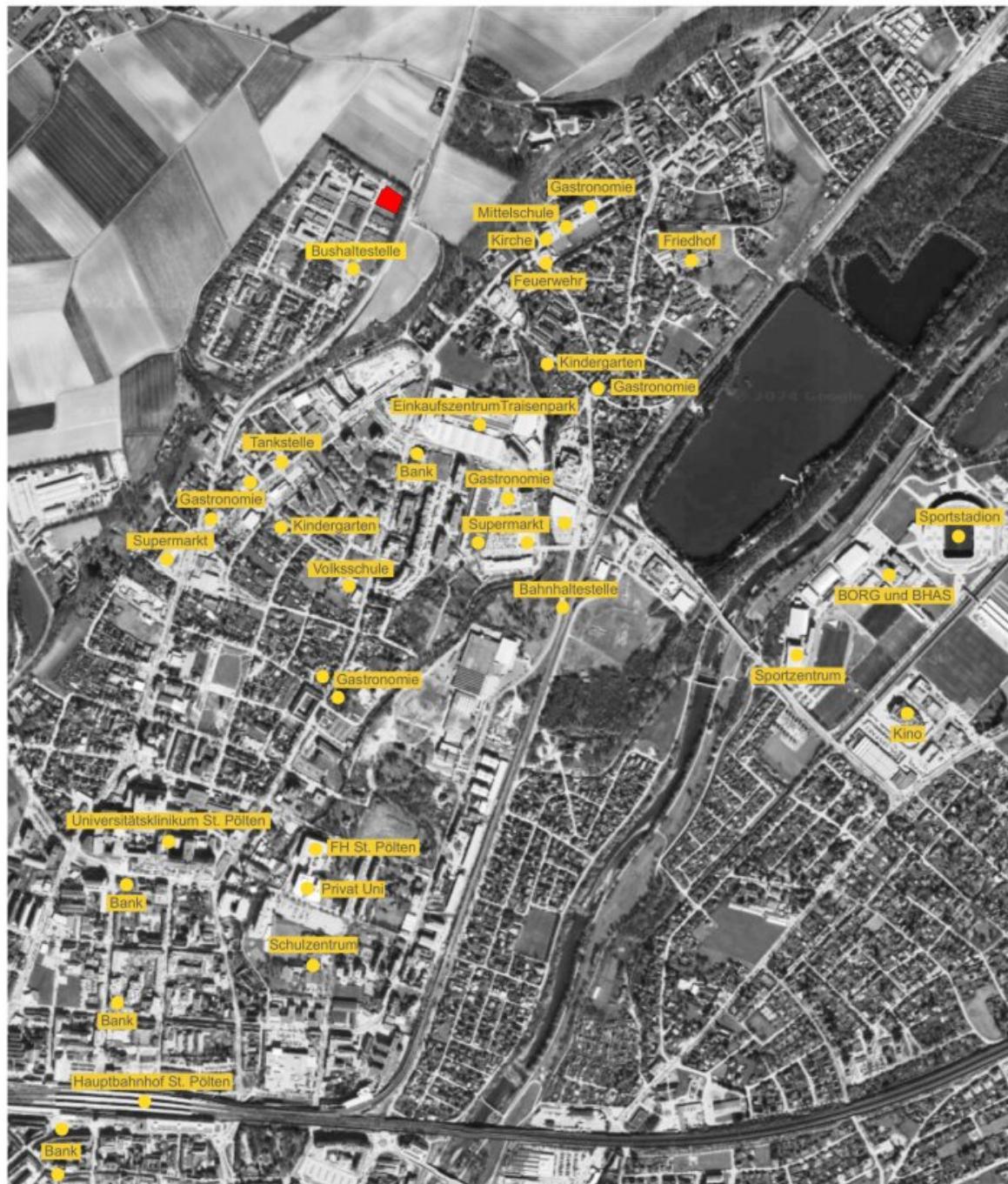
AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE  
ORTSPLAN

HEIMAT  
ÖSTERREICH



■ 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

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Dieses moderne Reihenhaus am Kremserberg erstreckt sich über **ca. 111,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und bietet auf zwei lichtdurchfluteten Etagen alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen, großzügigen Wohnbereich, der mit einer modernen Küche verbunden ist – ein perfekter Raum, um gesellige Abende zu verbringen. Das separate WC im Erdgeschoss rundet das Angebot ab.

Vom Wohnbereich aus führt der Blick in Ihren **ca. 37,53 m<sup>2</sup> großen Garten**, welcher einen privaten Rückzugsort im Grünen bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet genug Platz für diverse Outdoor-Aktivitäten. Eine praktische

Gartenhütte sorgt dafür, dass Ihre Gartengeräte und persönlichen Utensilien gut verstaut sind.

Im Obergeschoss finden sich drei helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Jedes der Zimmer hat direkten Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und schöne Ausblicke sorgen. Das Badezimmer ist funktional und modern ausgestattet, sodass Sie jeden Tag höchsten Komfort genießen können.

Für angenehme Wärme sorgt die **Fußbodenheizung**, die über **Fernwärme** betrieben wird, während die **kontrollierte Wohnraumlüftung** stets für frische Luft sorgt. Mit einem HWB von **45,9 kWh/m<sup>2</sup>** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,69** (A+) ist das Haus energieeffizient und nachhaltig. Zwei Parkplätze bieten genügend Stellfläche.

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 überzeugt ebenfalls: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe einer grünen Wohngegend, während das Zentrum von St. Pölten nur wenige Minuten entfernt ist. Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Stadtzentrum und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt.

*Dieses Reihenhaus ist der ideale Ort für Menschen, die modernen Komfort und eine nachhaltige Lebensweise schätzen. Hier finden Sie ein Zuhause, das Ihnen sowohl Raum zum Wachsen als auch einen Ort der Entspannung bietet.*

**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