

**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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	37,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * 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 06

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,04m²	5,34m²



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- LÜFTUNGS-AUSLASS
- FBH-VERTEILER
- 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 GESCHRÄPPÜLER
- SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHMASCHINE
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTROMEDIENVERTEILER
- 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 20

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

heimat-oesterreich.at

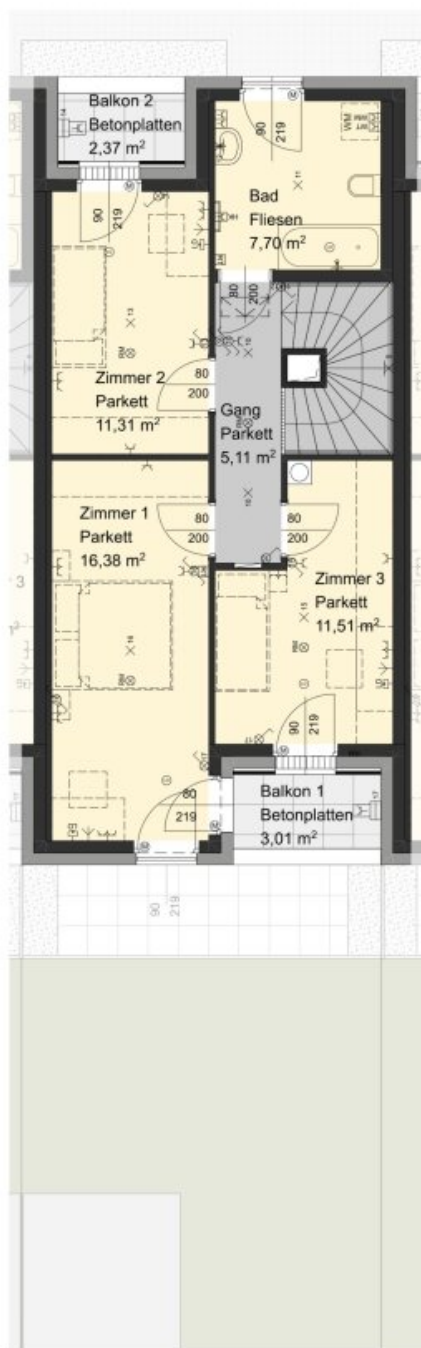
Ihre Ansprechpartnerin:
Tel.: 01 98 23 601 - 631

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

AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE OG RH 06

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH06	111,64m²	10,88m²	5,38m²	34,04m²	5,34m²



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIN. 2,28M
- REVISION LÜFTUNG
- ⊕ WASSERANSCHLUSS KEMPERVENTIL
- ⊕ LÜFTUNGSAUSLASS
- ⊕ 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 WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTROMEDIENVERTEILER
- ⊕ 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

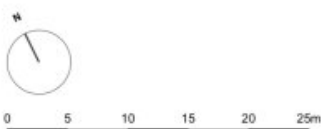
Seite 21

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

heimat-oesterreich.at

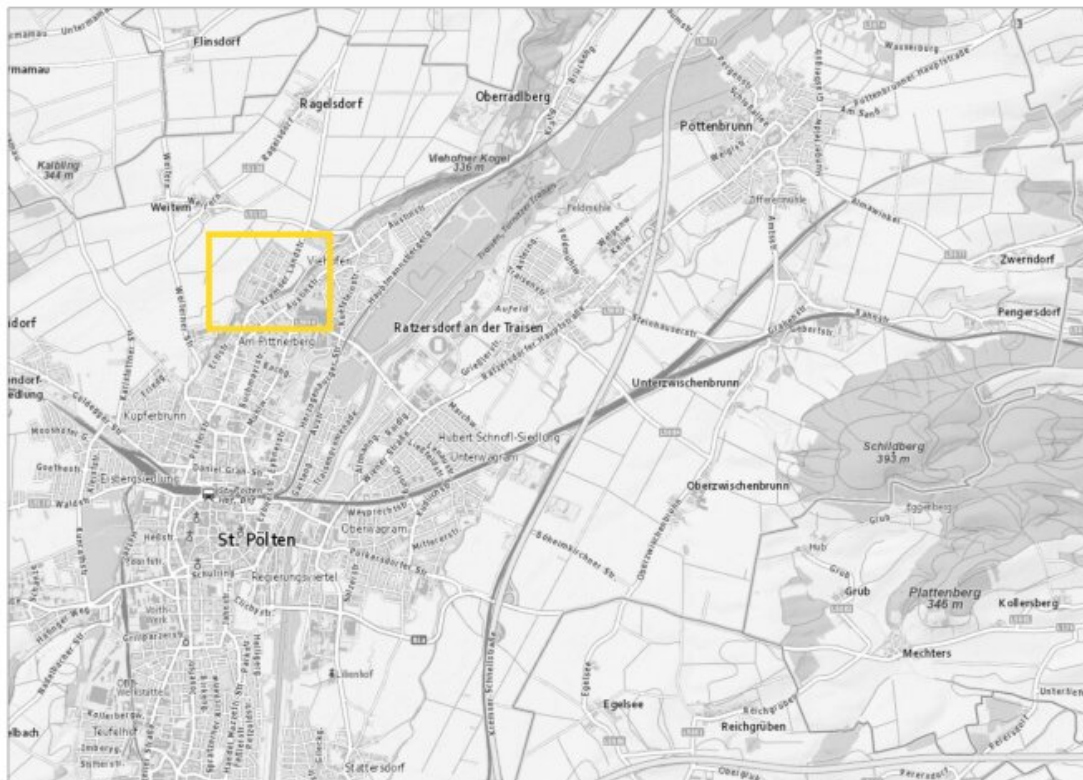
Ihre Ansprechpartnerin:
Tel.: 01 98 23 601 - 631

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

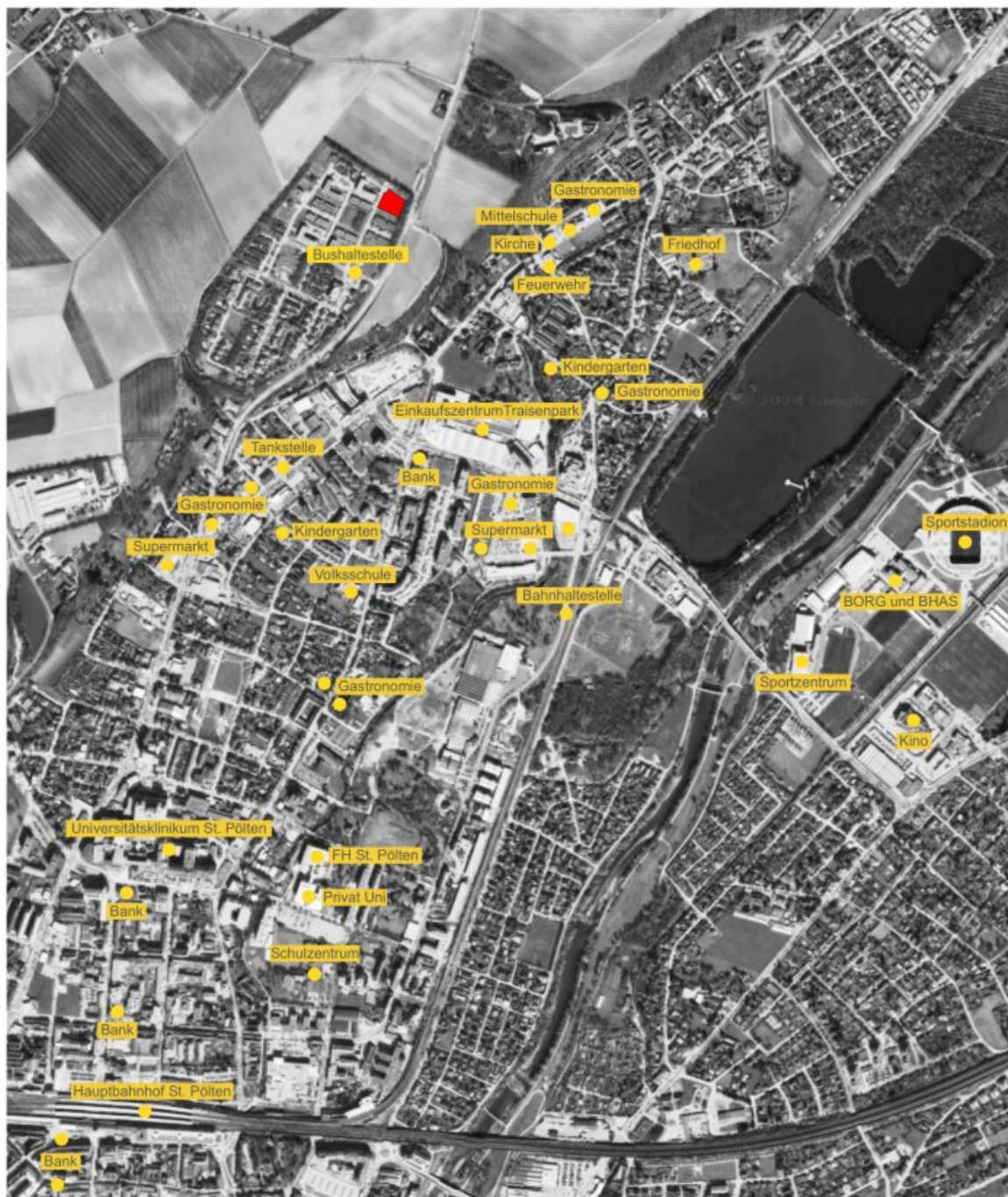


M=1:500

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 m² 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

Telefon: 01 982 3601 631

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses moderne Reihenhaus am Kremserberg erstreckt sich über **ca. 111,64 m² 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 m² 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/m²** (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