

Zuhause ankommen – Modernes Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten



Wohnbereich_3

Objektnummer: 3816

**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: | 43,25 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 45,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 482.800,00 € |
| Betriebskosten: | 303,71 € |
| USt.: | 36,39 € |

Ihr Ansprechpartner

Tanja Rath

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

T +43 1 9823601 631
H +43 676 577 35 10

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















AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
EG RH 07

HEIMAT
ÖSTERREICH

| TOP | WNFL | TERRASSE | BALKONE | EIGENGARTEN | GARTENHÜTTE |
|------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| RH07 | 111,64m ² | 10,88m ² | 5,38m ² | 40,06m ² | 5,34m ² |



HKLS - LEGENDE:

- ABGEHÄNGTE DECKE UK + MIND. 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
- ⊕ LEERVERDRÖHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIPOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE
- ⊕ WANDLEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIRSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ 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

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.

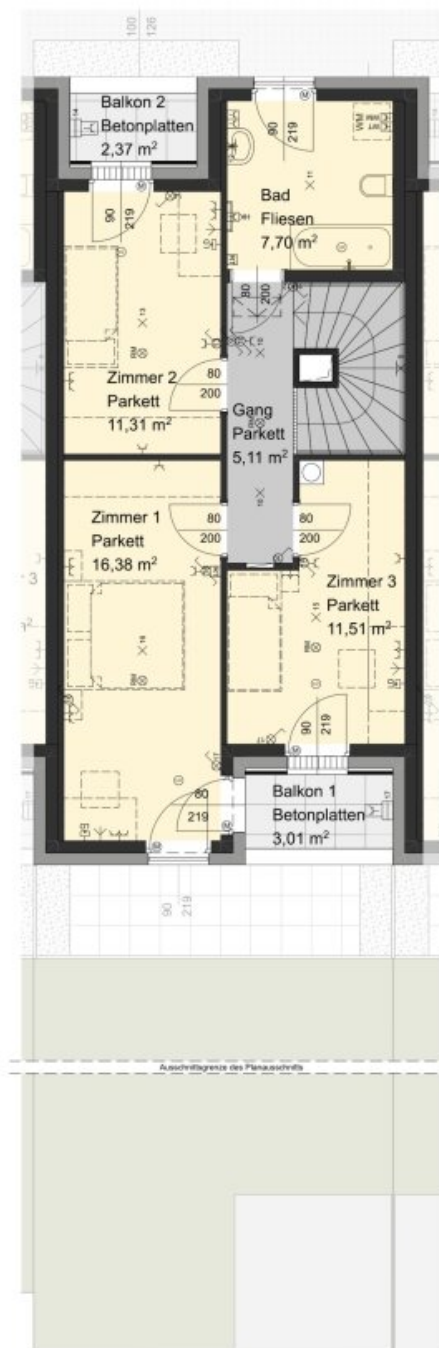
M=1:100

Seite 22

AM KREMSEBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
OG RH 07

HEIMAT
ÖSTERREICH

| TOP | WNFL | TERRASSE | BALKONE | EIGENGARTEN | GARTENHÜTTE |
|------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| RH07 | 111,64m ² | 10,88m ² | 5,38m ² | 40,06m ² | 5,34m ² |



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
- ⊕ LEERVERDRÜHLUNG
- ⊕ E-HERDANSCHLUSS
- ⊕ AUSSCHALTER
- ⊕ ZWEIFOLIGER SCHALTER
- ⊕ KONTROLLAUSSCHALTER
- ⊕ KREUZSCHALTER
- ⊕ WECHSEL-SCHALTER
- ⊕ SERIENSCHALTER
- ⊕ KLINGELSCHALTER
- ⊕ KLINGEL, GONG, GLOCKE
- ⊕ WANDBEWEGUNGSMELDER
- ⊕ DECKENLEUCHE
- ⊕ WANDELEUCHE
- ⊕ WANDELEUCHE AUSSEN
- ⊕ SCHUKO FÜR GESCHRIPSPÜLER
- ⊕ SCHUKO FÜR WÄSCHETROCKNER
- ⊕ SCHUKO FÜR WASCHMASCHINE
- ⊕ SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- ⊕ SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- ⊕ SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- ⊕ SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- ⊕ RAUMTHERMOSTAT
- ⊕ RAUCHMELDER
- ⊕ ELEKTROMEDIENVERTEILER
- ⊕ FBH-VERTEILER
- ⊕ FUNKMOTOR ROLLLADEN
- 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 23



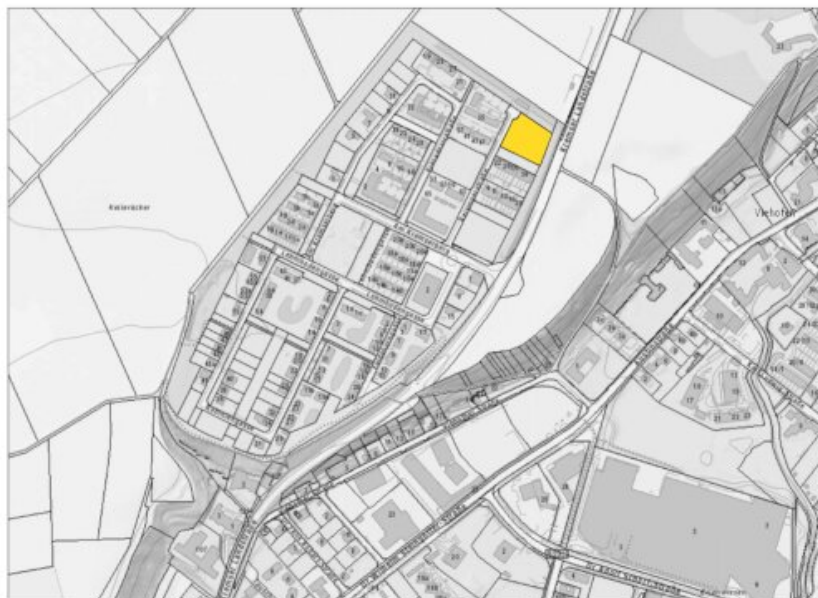
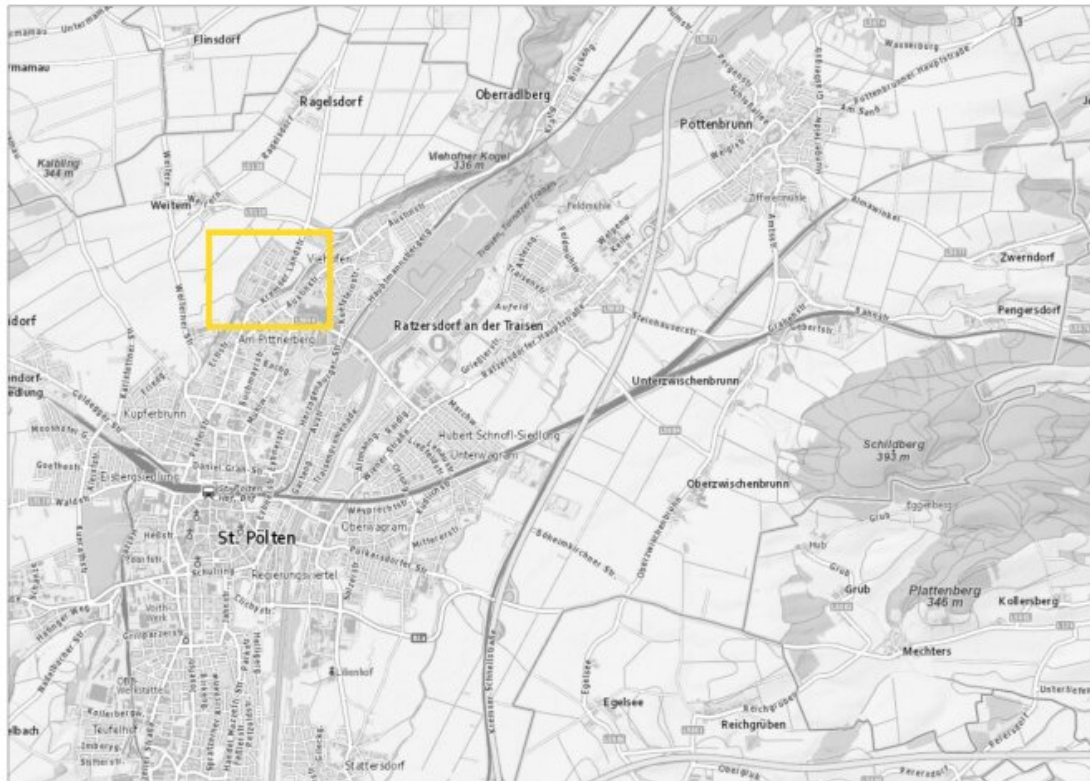
- 01-22 PARKPLÄTZE
- A MÜLLRAUM
- B HAUSTECHNIK ELEKTRO + HKLS
- ALLGEMEIN GRÜNFLÄCHE
- GRUNDGRENZE
- REIHENHÄUSER
- GARTENHÜTTE
- EIGENGARTEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)
- STROMLEITUNG (ERDLEITUNG)



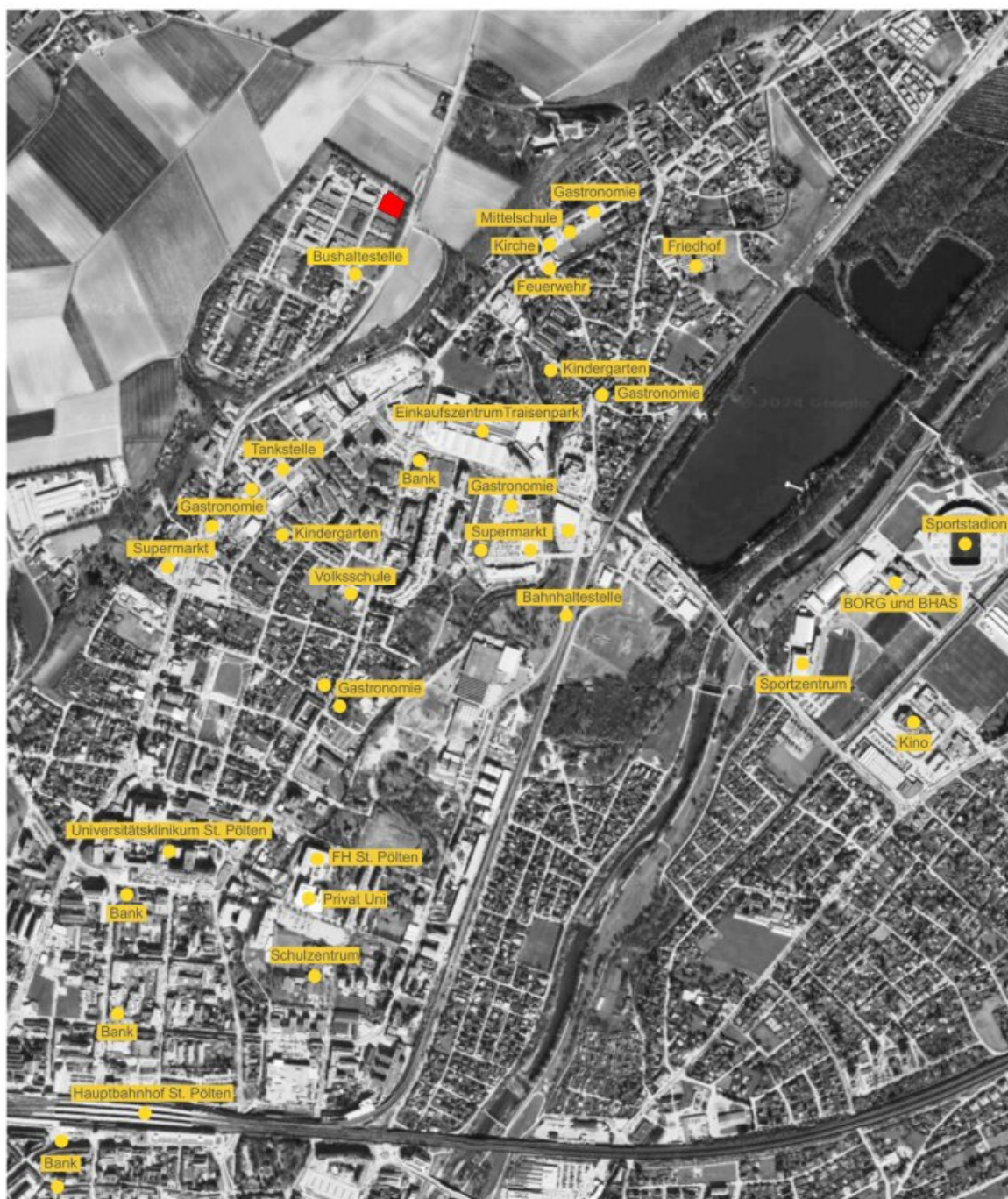
0 5 10 15 20 25m

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!

Projektdetails:

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 im Erdgeschoss über einen eigenen Garten mit Terrasse. Im Obergeschoss laden zwei Balkone zu entspannten Momenten ein. Zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze pro Reihnhaus zur Verfügung.

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.

Energiekennzahlen: HWB von 45,9 kWh/m²a und einem fGEE von 0,75

Sofort beziehbar!

Hier entdecken Sie die Details Ihres Wohntraums

Dieses charmante Reihnhaus am Kremserberg verbindet modernen Wohnkomfort mit einer grünen und ruhigen Lage, die Ihnen gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens bietet. Auf **ca. 111,64 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Etagen, finden Sie alles, was Sie von einem zeitgemäßen Zuhause erwarten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit einer offenen Küche harmonisch kombiniert ist – ein idealer Raum für entspannte. Ein praktisches WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei lichtdurchflutete Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die frische Luft und schöne Ausblicke bieten.

Der **ca. 43,25 m² große Garten** ist Ihr privater Rückzugsort im Grünen, ideal zum Entspannen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Sonne. Die angrenzende Terrasse lädt zu angenehmen Sommerabenden ein und bietet genug Platz für Ihre Outdoor-Aktivitäten. Für zusätzliche Abstellmöglichkeiten sorgt eine praktische Gartenhütte, die Platz für Gartengeräte und persönliche Dinge bietet.

Das Haus wird durch **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** beheizt, während eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** stets für frische Luft sorgt. Mit einem **HWB von 45,9 kWh/m² (Klasse B)** und einem **fGEE von 0,75 (A)** erfüllt dieses Haus höchste energetische Standards. Zwei Parkplätze bieten ausreichend Stellfläche.

Eine **hochwertige Außenbeschattung** sorgt an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima und fügt sich gleichzeitig stilvoll in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Am Kremserberg genießen Sie die Ruhe und das Grün der Umgebung, sind aber nur wenige Minuten vom lebendigen Stadtzentrum St. Pölten entfernt. Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe.

Willkommen in einem Zuhause, das Ihnen Raum für Ihr Leben und Ihre Zukunft bietet – ihr Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Kaufpreis Reihenhaus: € 482.800,00

Kaufpreis 2 Stellplätze: € 20.000,00

Gesamtkaufpreis inkl. 2 Stellplätzen: € 502.800,00

Beziehbar: ab sofort

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