

Ruhig wohnen, stadtnah leben - in Ihrem Reihenhaus "Am Kremserberg" in St. Pölten



Objektnummer: 3820

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:	111,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	514.000,00 €
Betriebskosten:	271,11 €
Heizkosten:	164,36 €
USt.:	63,19 €

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.

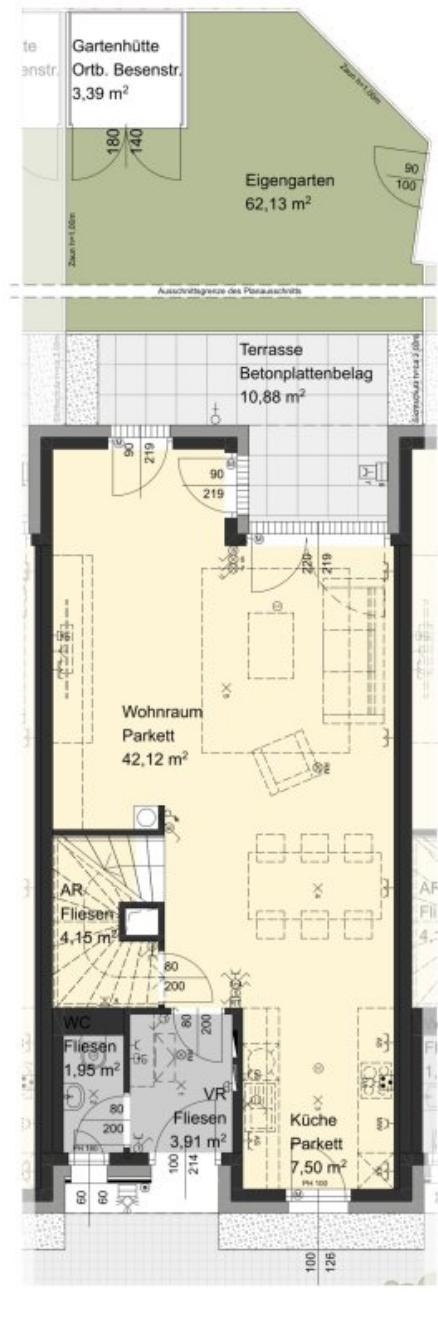




AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
EG RH 10

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH10	111,65m ²	10,88m ²	5,38m ²	62,13m ²	3,39m ²



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 28



HKLS - LEGENDE:

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

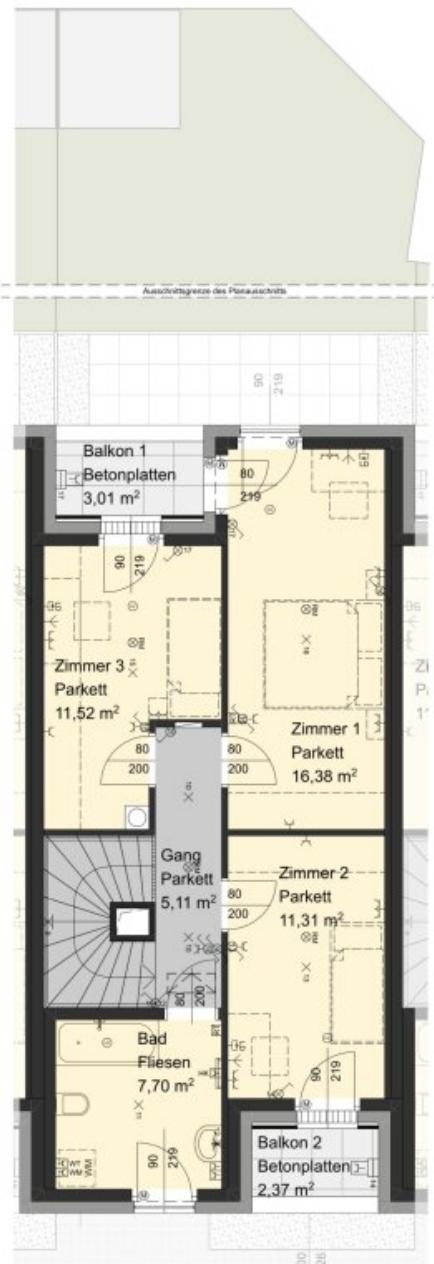
ELEKTRO - LEGENDE:

- 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
- WANDELUCHE
- WANDELUCHE AUSSEN
- SCHUKO FÜR GESCHIRRSPÜLER
- SCHUKO FÜR WASCHETROCKNER
- SCHUKO FÜR WÄSCHEMASchine
- SCHUKO FÜR ARBEITSFLÄCHE
- SCHUKO FÜR MIKROWELLE
- SCHUKO FÜR DUNSTABZUG
- SCHUKO FÜR KÜHLSCHRANK
- RAUMTHERMOSTAT
- RAUCHMELDER
- ELEKTRO/MEDIENVERTEILER
- FBN-VERTEILER
- FUNKMOTOR ROLLADEN
- FERNWÄRMELEITUNG (ERDLEITUNG)

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
OG RH 10

HEIMAT
ÖSTERREICH

TOP	WNFL	TERRASSE	BALKONE	EIGENGARTEN	GARTENHÜTTE
RH10	111,65m ²	10,88m ²	5,38m ²	62,13m ²	3,39m ²



0 1 2 3 4 5m

100 120

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 frost sicher.

Seite 29



HKLS - LEGENDE:

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

ELEKTRO - LEGENDE:

- 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
- 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)

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
LAGEPLAN

HEIMAT
ÖSTERREICH



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

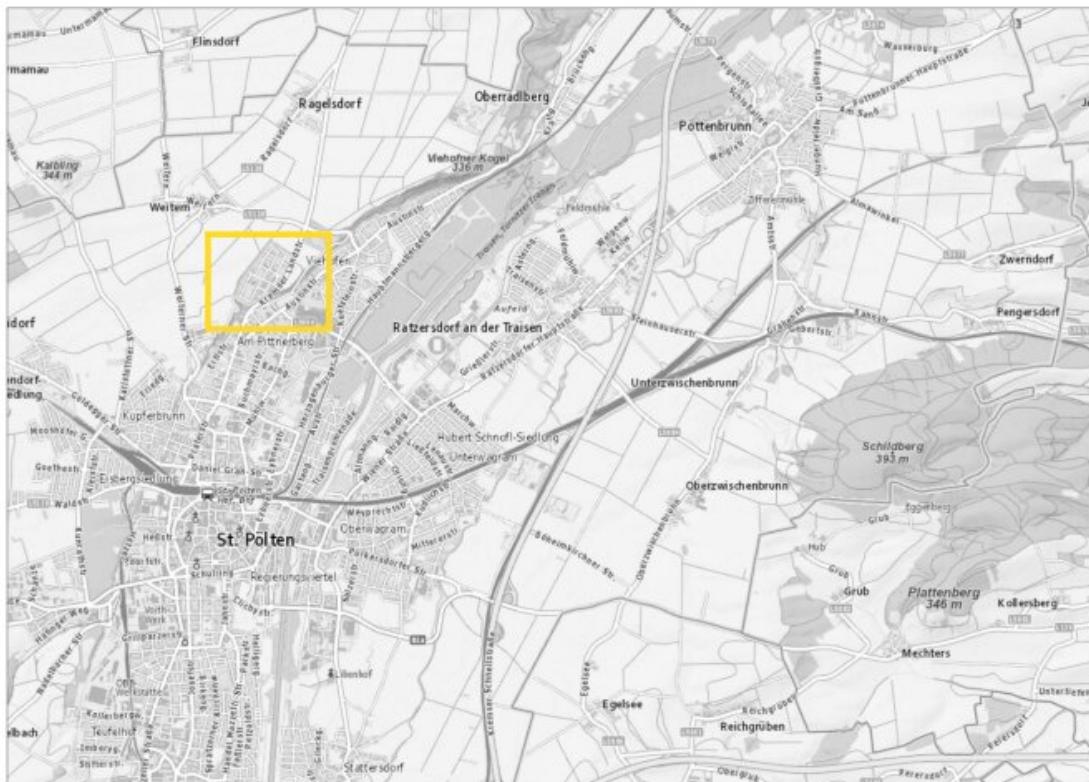


M=1:500

Seite 3

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
ORTSPLAN

HEIMAT
ÖSTERREICH



Seite 1

AM KREMSEMBERG BAUTEIL 5 - REISINGERSTRASSE
INFRASTRUKTUR

HEIMAT
ÖSTERREICH



Seite 2

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

Hier wird Ihr Traum vom eigenen Zuhause Wirklichkeit. In ruhiger Lage am Kremserberg entsteht ein charmanter Reihenhaus, welches sich mit einer **Wohnfläche von ca. 111,65m²** über zwei lichtdurchflutete Etagen erstreckt. .

Im Erdgeschoß spüren Sie sofort die Großzügigkeit. Der offene Wohnbereich mit direktem Übergang zur Küche lädt zu entspannten Stunden mit Familie ein. Durch die großen Fensterflächen kommt viel Tageslicht ins Haus und eröffnet den Blick auf den **Garten**, welcher mit **ca. 62,13 m²** Platz für Spiel, Gartenarbeit oder einfach zum Relaxen bietet. Eine praktische Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Und die Terrasse wird an Sommerabenden zum perfekten Rückzugsort unter freiem Himmel.

Im Obergeschoß finden Sie drei helle Zimmer, die sich flexibel einteilen lassen. Jedes Zimmer hat Zugang zu einem der beiden Balkone, die für frische Luft und viel Licht sorgen. Das

moderne Badezimmer rundet das Raumangebot ab.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine umweltfreundliche **Fernwärmehitzung** mit **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme, während die **kontrollierte Wohnraumlüftung** stets für frische Luft sorgt. Mit einem **HWB von 46,8 kWh/m²** (Klasse B) und einem **fGEE von 0,71 (A+)** erfüllt es höchste energetische Standards. Zwei Parkplätze bieten zudem ausreichend Stellfläche.

Für heiße Sommertage sorgt eine **stilvolle Außenbeschattung**, die nicht nur praktisch, sondern auch optisch gut integriert ist.

Die Lage spricht ebenfalls für sich: Am Kremserberg wohnen Sie ruhig und naturnah, sind aber trotzdem nur wenige Minuten vom lebendigen Zentrum St. Pöltens entfernt. Restaurants, Cafés, Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch weitere Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind nur wenige Autominuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Zuhause zu Ihrem neuen Lebensraum zu machen – für Menschen, die heute schon an morgen denken.

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