

## **Moderne Erstbezugswohnung für Paare – Toplage nahe dem Zentrum St. Pölten**



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5130**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	641,31 €
Kaltmiete (netto)	641,31 €
Kaltmiete	641,31 €

## Ihr Ansprechpartner

**Lisa Zimeler**

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

T +43 1 9823601 641

H +43 676 328 85 33

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

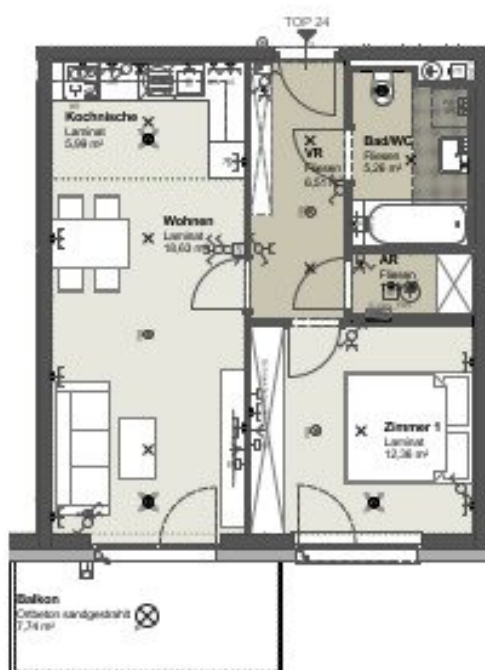


# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

# HEIMAT ÖSTERREICH

TOP 24	Stiege 3
Sanitärräume	5,26 m <sup>2</sup>
Wohnen und Aufenthalt	45,48 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	50,74 m <sup>2</sup>
Balkon	7,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,06 m <sup>2</sup>



Übersichtsbplan 2.OG M: 1:1500

- ANSCHLUSSE DES GEM. L-ABG. 1,2/1
- SCHWELLPUMPE
- WASSERSCHLUSS-KOPFANWIS
- PEH-VENTILIER
- STÜCKGANG MIT SLAPPSCHEIB
- STÜCKGANG UNTERSCHÜND
- STÜCKGANG HANDELSKÜCHEN
- STÜCKGANG DURCHFÜHRUNG
- STÜCKGANG SCHWELLPUMPE
- STÜCKGANG GLASCHWAM
- STÜCKGANG HANDBELLE
- STÜCKGANG ANSCHLUSSE
- STÜCKGANG TÜRSTREIF
- STÜCKGANG 2-FACH
- AUSLASS-HEBE
- AUSCHALTER
- AUSCHALTER ZUSATZPOL
- LEISTUNGSPUNKT
- SCHWELLSCHALTER
- WASSERSCHALTER
- TÜRSTREIF
- KLIMMSTREIF
- MTT / TV ANSCHLUSSE
- TELEFONANSCHLUSSE
- GRENZSCHWELLS
- POTENTIALGLEICH
- FANED-KLEBERSTREIF
- DICKEINLASS
- RAUCHMELDER
- RAUCHMELDERSTREIF



Grundriss mit Möblierungsvorschlag – Möbel nicht enthalten!  
 Änderungen infolge Behördenaufträgen, Bauzeichnerischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planbestand.  
 Die Rohrleitungen und Klümpel sind als Anzeigen und können sich aufgrund der Detailplanung ändern.  
 Beauftragung erfolgt in Ausführungsschreibung.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
 Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten  
 Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien  
 Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at





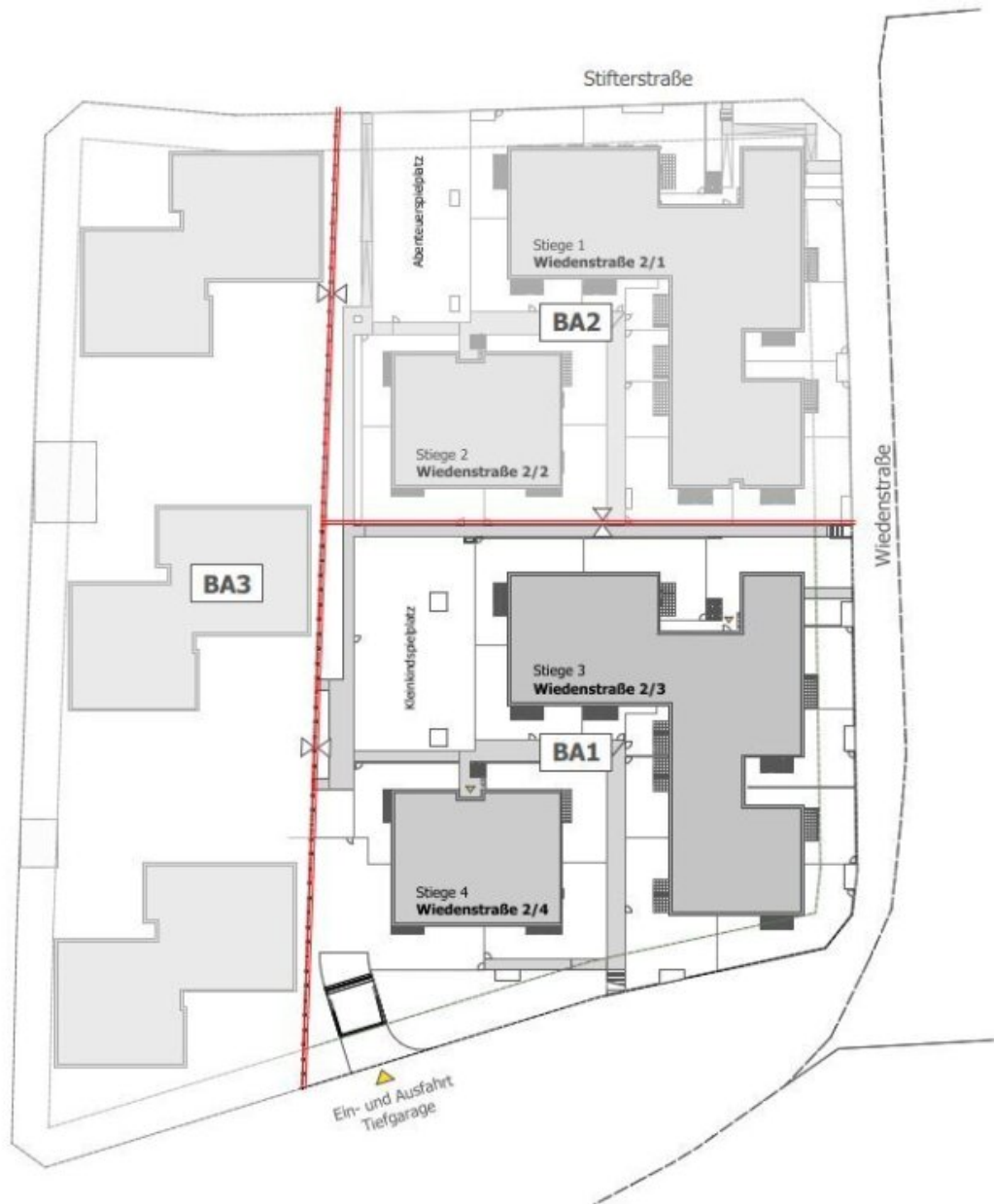
# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT  
ÖSTERREICH



BA = Bauabschnitt



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten  
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien  
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



# Objektbeschreibung

**Wohnen Sie im Grünen ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen!**

## Projektetails im Überblick:

- 62 geförderte Mietwohnungen
- 2 – 4 Zimmer; ca. 50 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie Garten und Terrasse oder Balkon
- Gemeinschaftsraum
- Urban Gardening mit Hochbeeten
- Tiefgaragenplätze
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Spielplätze
- Wohnen im Grünen und dennoch zentral - Nahe dem Zentrum St. Pölten
- HWB Wert: 29,86 – 30,63 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
fGEE: 0,61
- Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2027

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Stifterstraße in St. Pölten!**

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** begeistert durch ihre gelungene Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl ab dem ersten Moment. Der **großzügige Balkon** und die durchdachte Gestaltung schaffen eine hohe Lebensqualität. Als **Erstbezug** genießen Sie zudem eine hochwertige Ausführung und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Auf rund **51 m<sup>2</sup>** erwarten Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Kochnische, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein einladender **Vorraum** und ein praktischer **Abstellraum** sorgen für zusätzlichen Platz. Ergänzt wird das Ganze durch einen etwa **8 m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Direkt vom Wohnbereich aus betreten Sie Ihren Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien, den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Abende in guter Gesellschaft.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung**, während die Versorgung über Fernwärme erfolgt. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** stellt außerdem ein dauerhaft angenehmes Raumklima sicher.

Alle Räume in Richtung Osten, Süden und Westen, bis auf die Terrassentüren überdachter Terrassen sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet.

Ein **Lift** bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Zusätzlich stehen Ihnen ein eigenes **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits in der Miete inkludiert ist, zur Verfügung.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Fertigstellung:** voraussichtlich Sommer 2027

**Energiekennzahlen:** Der **Heizwärmebedarf beträgt ca. 29,86 – 30,63 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.773,80** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 641,31 inkl. BK und Ust.**

**Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und sichern Sie sich dieses attraktive Zuhause in bester Lage.**

Social Media: [facebook](#) - [instagram](#) - [youtube](#) - [linkedin](#)

**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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.750m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m  
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap