

## Erstbezug in St. Pölten: 3- Zimmer-Wohlfühloase in attraktiver Lage



Visualisierung\_1

**Objektnummer: 5135**

**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:	71,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,17 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	903,83 €
Kaltmiete (netto)	903,83 €
Kaltmiete	903,83 €

## 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.

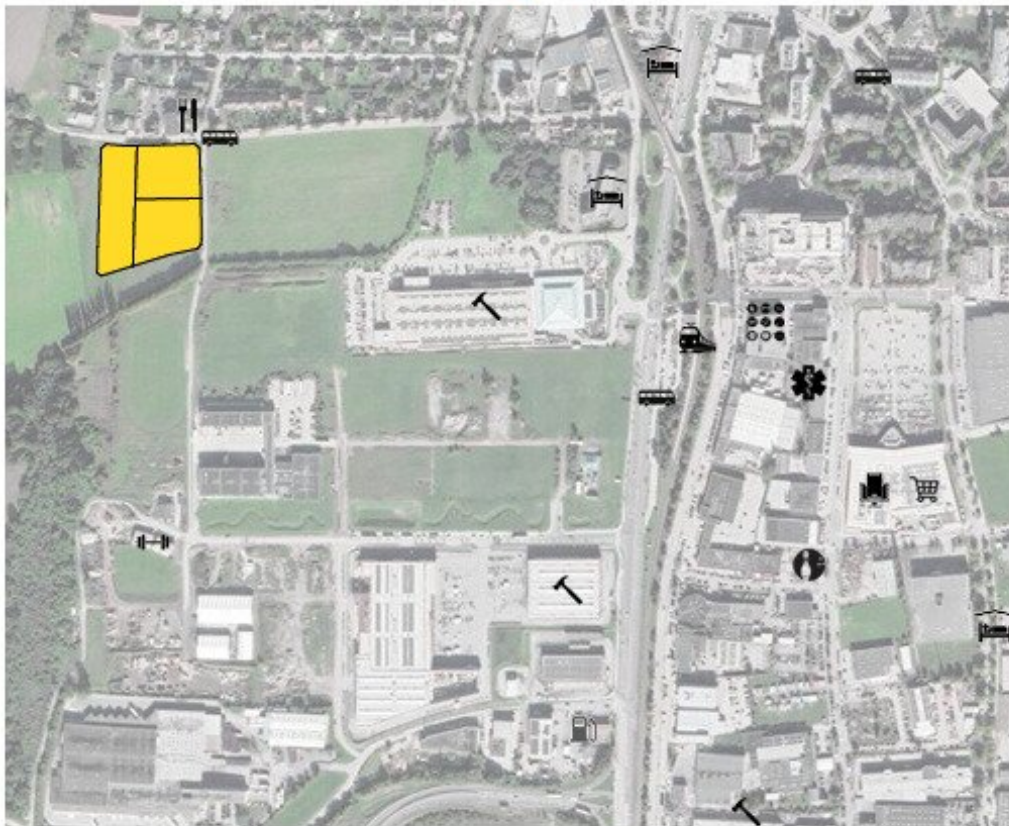
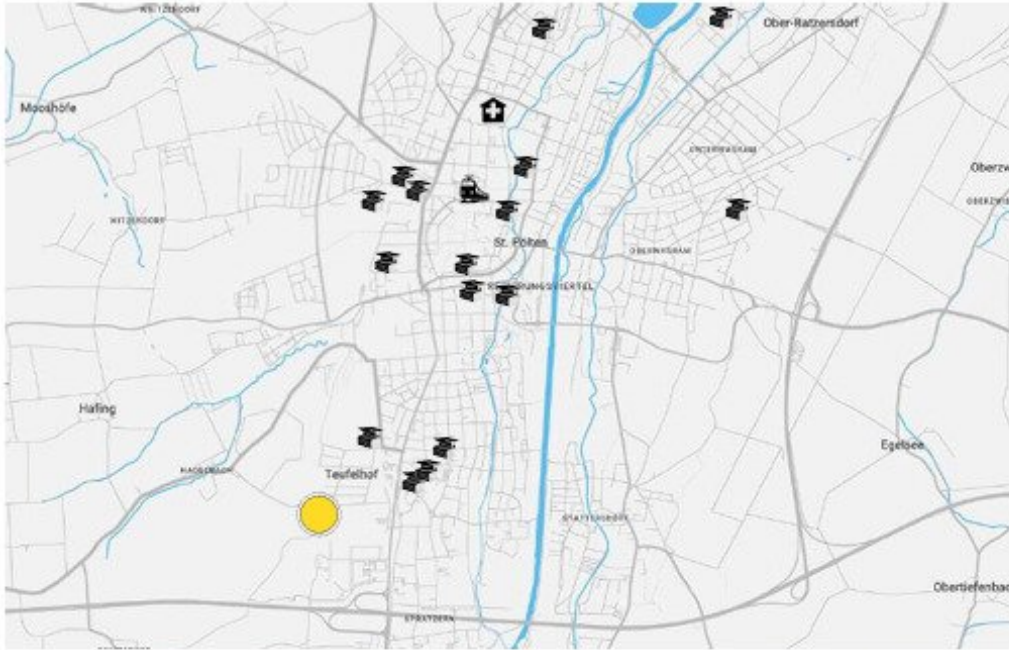




# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT  
ÖSTERREICH



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
Adresse: Dr. Karl Renner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten  
Postadresse: Davidgasse 4B, A-1100 Wien  
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9823601 641

Stand: 10.02.2026

heimat-oesterreich.at



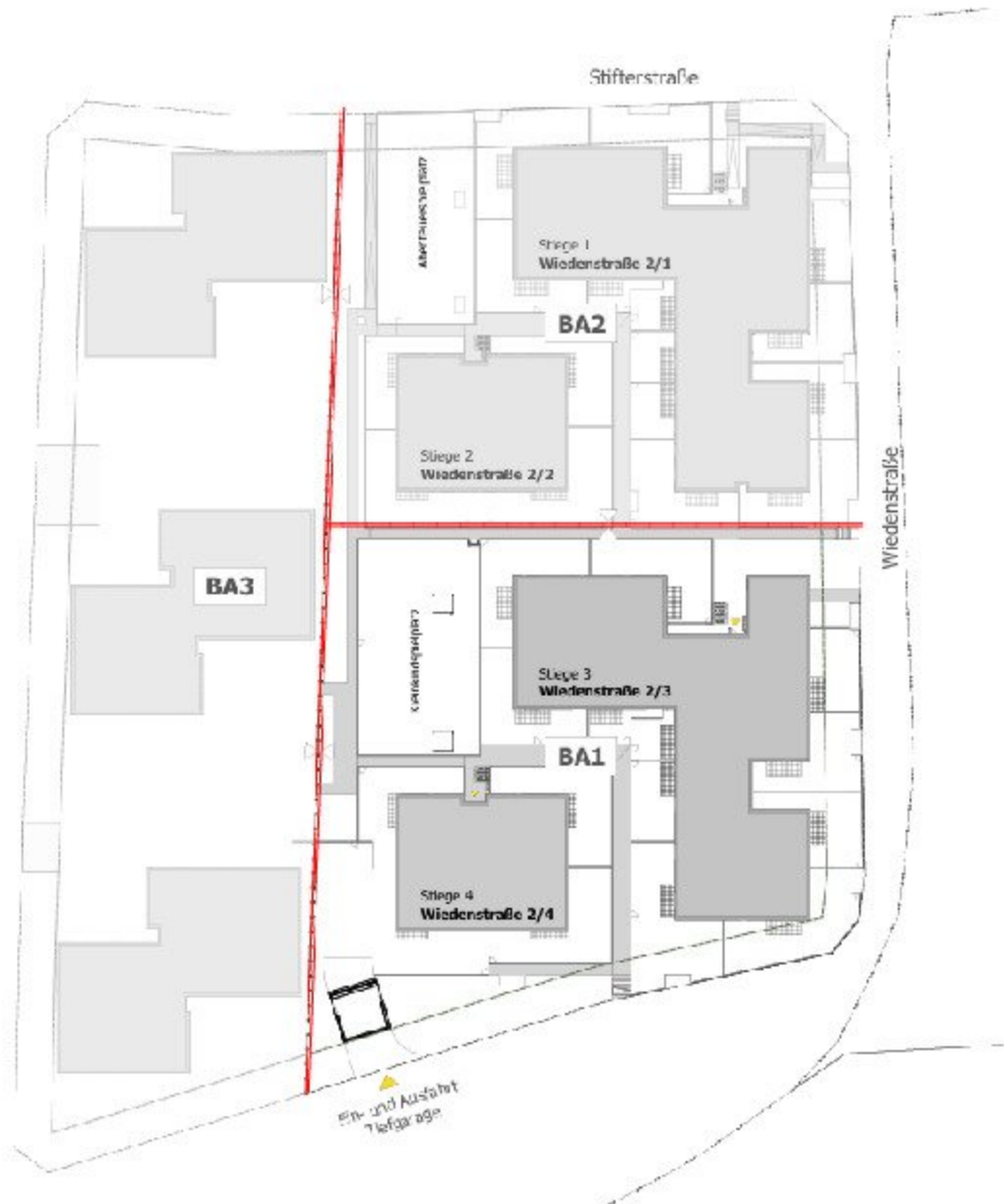
# WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT  
ÖSTERREICH



BA = Bauabschnitt



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft mbH  
Adresse: Dr. Karl Ranner-Promenade 8/702, A-3100 St. Pölten  
Postadresse: Davidgasse 48, A-1100 Wien  
Lisa Zimeler Email: lisa.zimeler@hoe.at / Tel.Nr. +43 1 9323601 641

Stand: 10.02.2025

heimat-oesterreich.at



# Objektbeschreibung

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

## Projektdetails 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

**Herzlich Willkommen in St. Pölten!**

Diese einladende **3-Zimmer-Wohnung** begeistert mit rund **72 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einer optimal durchdachten Raumaufteilung, die modernes Wohnen perfekt in Szene setzt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den ca. **8 m<sup>2</sup> großen Balkon** – ein idealer Ort, um den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Die offen gestaltete Kochnische integriert sich harmonisch in den Wohnraum und schafft gemeinsam mit dem Essbereich eine heimelige Atmosphäre für gesellige Stunden.

Zwei gut geschnittene **Schlafzimmer** sind zentral über den Vorraum erreichbar und bieten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das moderne Badezimmer mit **Badewanne** lädt zum Entspannen ein, während das separate **WC** zusätzlichen Komfort bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen praktischen Abstellraum, ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bereits in der Miete inkludiert ist.

Für ein rundum angenehmes Wohngefühl sorgen die **Fußbodenheizung** mit gleichmäßiger Wärmeverteilung sowie eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** für ein stets frisches und gesundes Raumklima.

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

Ein Personenaufzug ermöglicht zudem einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

**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 **€ 26.458,70** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 903,83 inkl. BK und Ust.**

**Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – überzeugen Sie sich selbst!**

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