

Erstbezug in St Pölten: Perfekt für Familien - 4 Zimmer mit Wohlfühlfaktor



Visualisierung_1

Objektnummer: 5136

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:	81,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,29 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.042,49 €
Kaltmiete (netto)	1.042,49 €
Kaltmiete	1.042,49 €

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.

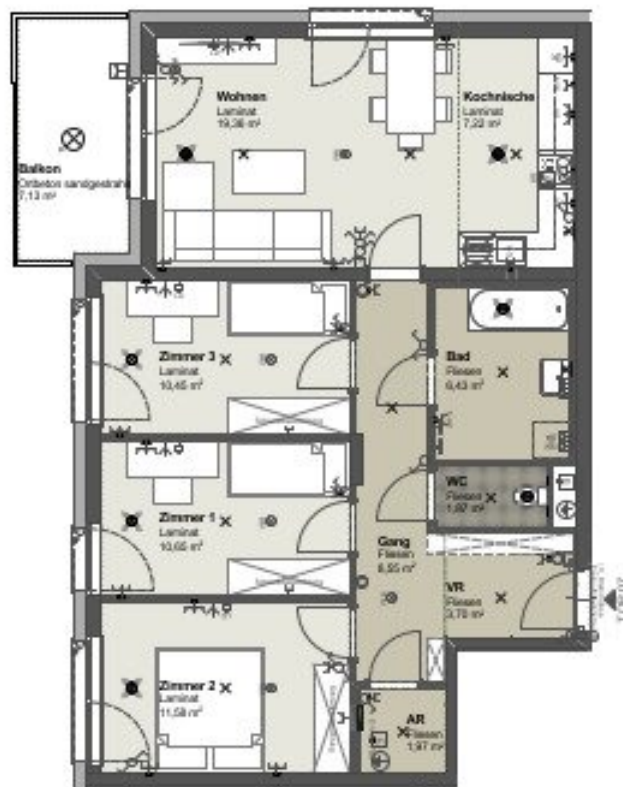


WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT ÖSTERREICH

TOP 07	Stiege 4
Sanitärräume	8,30 m ²
Wohnen und Aufenthalt	73,48 m ²
Wohnnutzfläche	81,78 m ²
Balkon	7,13 m ²
Kellerabteil	3,29 m ²



Übersichtplan 1.OG M: 1:1500

- ANSCHLÜSSE 230V 0V-FRÖH LITZ
- SCHWELPFLÖTZIG
- KÜCHENSCHLÜSSELKORREKTUR
- FRI-KÖPFELEIN
- STÜCKE MIT KLAPPDECKEL
- STÜCKE ABSTICHKANTEN
- STÜCKE 3-HEFTIGHEBELDRÄHLE
- STÜCKE DURCHBOHR
- STÜCKE DRUCKDRUCKER
- STÜCKE KLEBEKLEBE
- STÜCKE PERFORIERTE
- STÜCKE FACHSCHNITZ
- STÜCKE TROCKNER
- STÜCKE 3-HEFT
- ALUMINIUM
- ALUSCHALTER
- ALUSCHALTER ZUBEHÖR
- LEBENSCHWELP
- METALLSCHALTER
- BRONZSCHALTER
- TÜR
- KLAPPTÜR
- SAT / TV ANSCHLÜSSE
- TELEFONANSCHLÜSSE
- DECKENBELLE
- POTENTIALGLEICH
- FACHSCHLÜSSEL
- DECKENLAGE
- KUCHENLAGE
- KUCHENLAGE

Grundriss mit Möblierungsvorschlag – Möbel nicht enthalten!
 Änderungen zufolge Bauforderungen, handgezeichnete und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bautechnische Details sind nicht planbar.
 Die Wohnfläche und Baumengen sind als Strichlinien und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einbindung erfolgt lt. Bauablaufbestimmung.
 Dieser Plan ist zum Befolgen von Erläuterungen 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

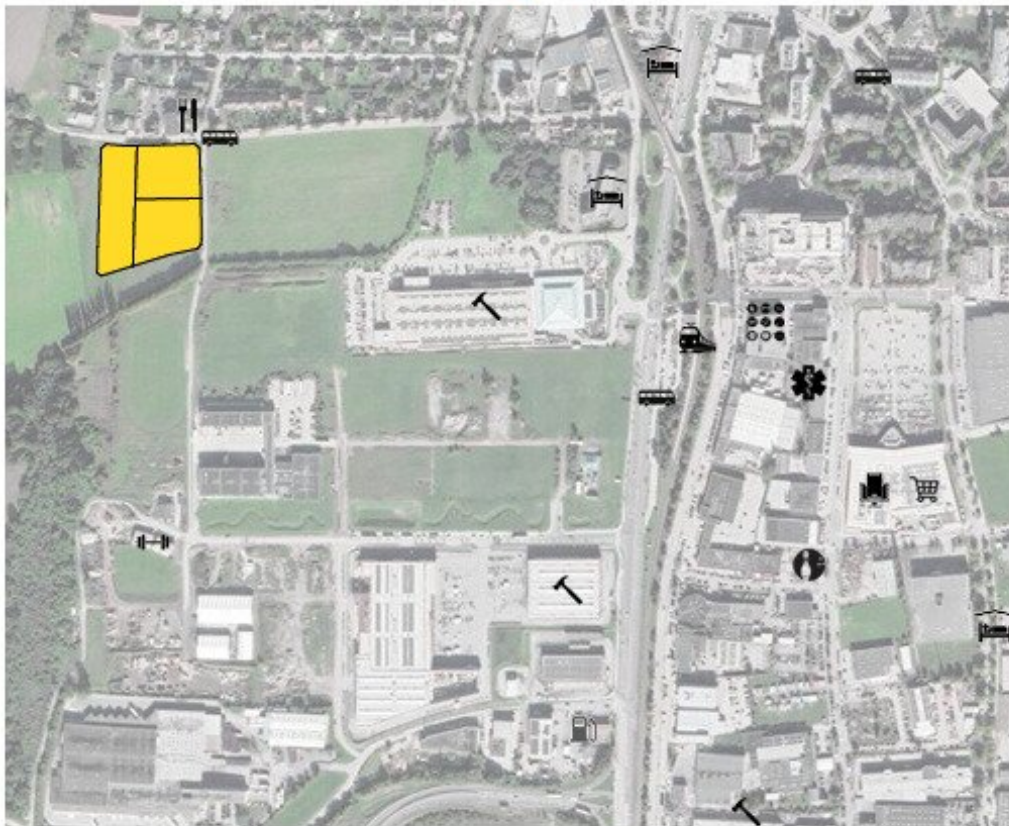
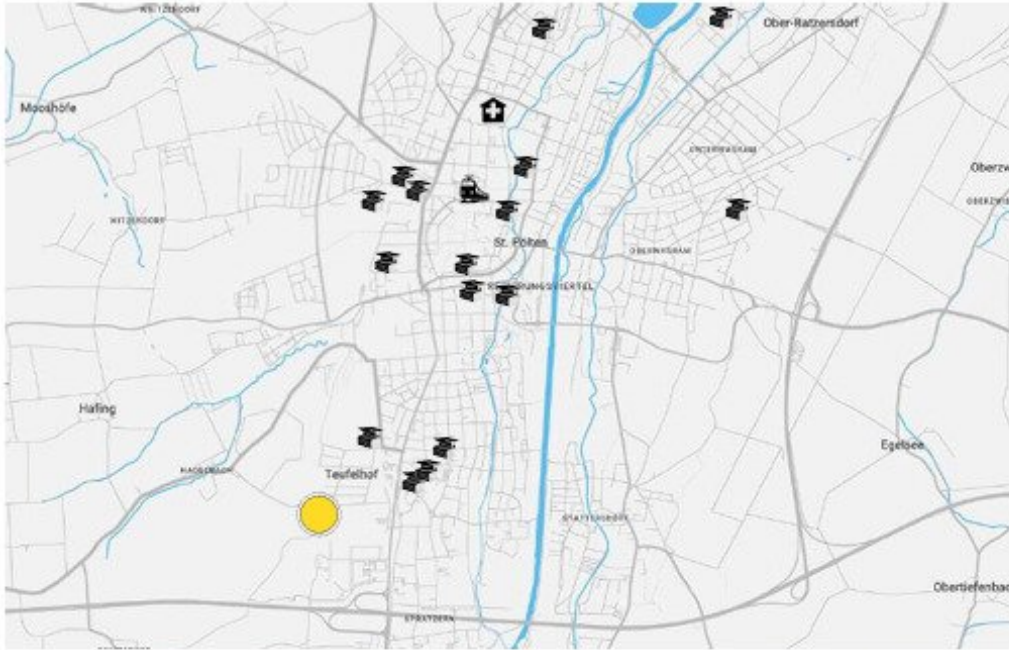
heimat-oesterreich.at



WOHNEN AN DER WIEDEN

Wiedenstraße 2, 3100 St. Pölten

HEIMAT
ÖSTERREICH



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



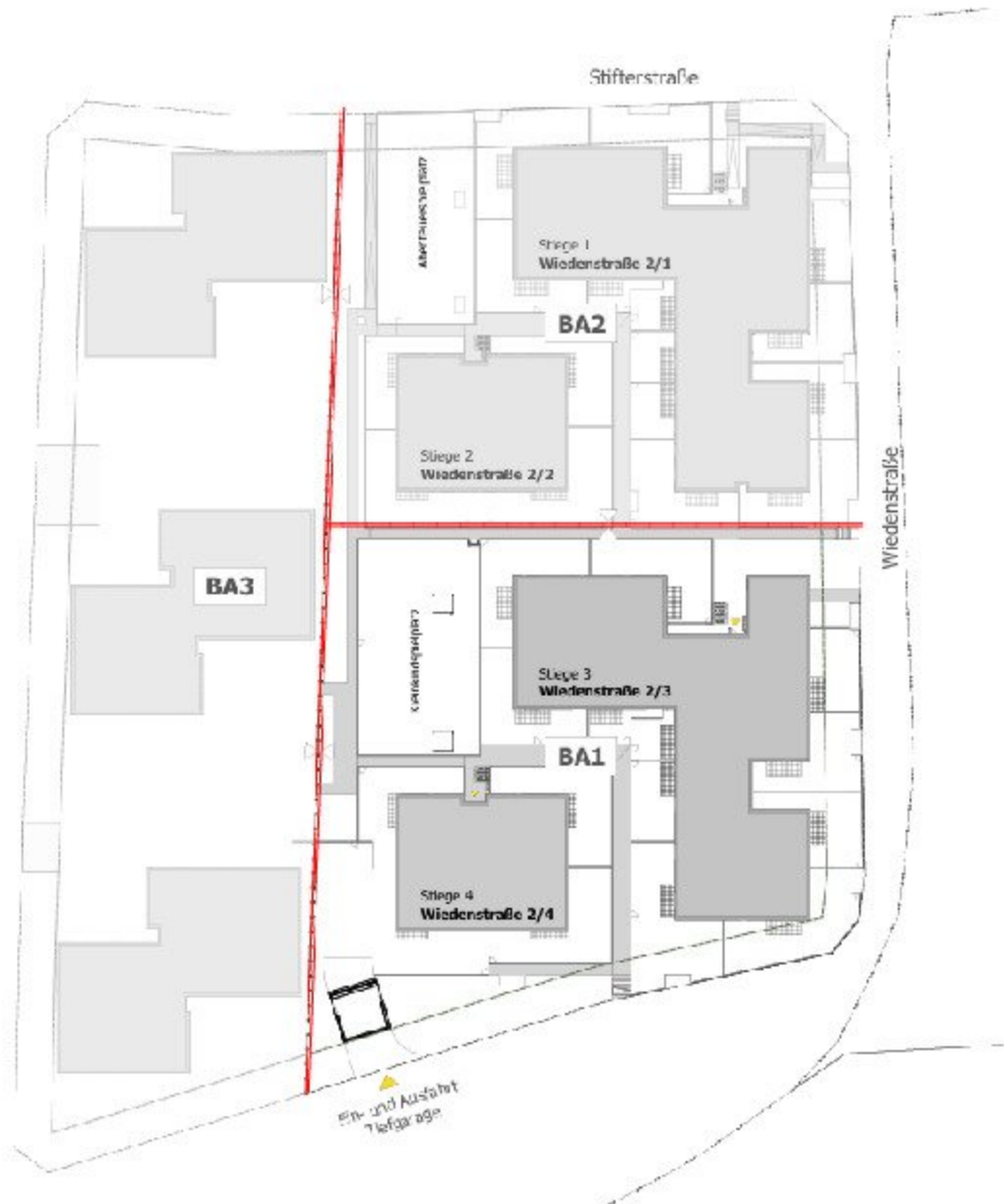
WOHNEN AN DER WIEDEN

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!

Projektetails im Überblick:

- 62 geförderte Mietwohnungen
- 2 – 4 Zimmer; ca. 50 m² - 82 m²
- 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/(m²a)
fGEE: 0,61
- Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2027

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

Diese einladende **4-Zimmer-Wohnung** mit ca. **82 m²** Wohnfläche bietet den perfekten Ort für gemeinsames Familienleben und individuelle Rückzugsräume. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine harmonische Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Kochnische – ein Ort, an dem gekocht, gelacht und Zeit miteinander verbracht wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon (ca. 7 m²), der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ob Frühstück in der Morgensonne oder ein ruhiger Abend mit der Familie.

Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder und Homeoffice. Alle Räume sind bequem vom Vorraum aus erreichbar und lassen sich flexibel an die Bedürfnisse Ihrer Familie anpassen.

Das modern gestaltete **Badezimmer** mit **Badewanne** lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein, während das **separate WC** den Alltag besonders für Familien angenehm organisiert.

Praktische Extras wie ein **eigenes Kellerabteil** sowie zwei bereits in der Miete inkludierte **PKW-Abstellplätze** sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Familienalltag.

Für ein rundum angenehmes Wohngefühl sorgen die **Fußbodenheizung** mit gleichmäßiger Wärme in allen Räumen sowie eine **kontrollierte Wohnraumbelüftung** für ein gesundes Raumklima.

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

Ein **Personenaufzug** ermöglicht einen barrierearmen Zugang – ideal für Familien mit Kindern oder Kinderwagen.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2027

Energiekennzahlen: Der **Heizwärmebedarf** beträgt **ca. 29,86 – 30,63 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** **0,61** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 30.258,60** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.042,49 inkl. BK und Ust.**

Fazit: Eine ideale Wohnung für Familien, die sich ein komfortables, modernes und durchdachtes Zuhause wünschen, in dem sich alle wohlfühlen können.

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