

**"MAXT GRÜNER WOHNEN?" - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 893**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Maximilianstraße 49-51         |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                |
| Baujahr:                      | 2023                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 80,76 m <sup>2</sup>           |
| Nutzfläche:                   | 99,40 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Keller:                       | 3,86 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,85                           |
| Kaufpreis:                    | 309.063,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 302,46 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

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













KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS

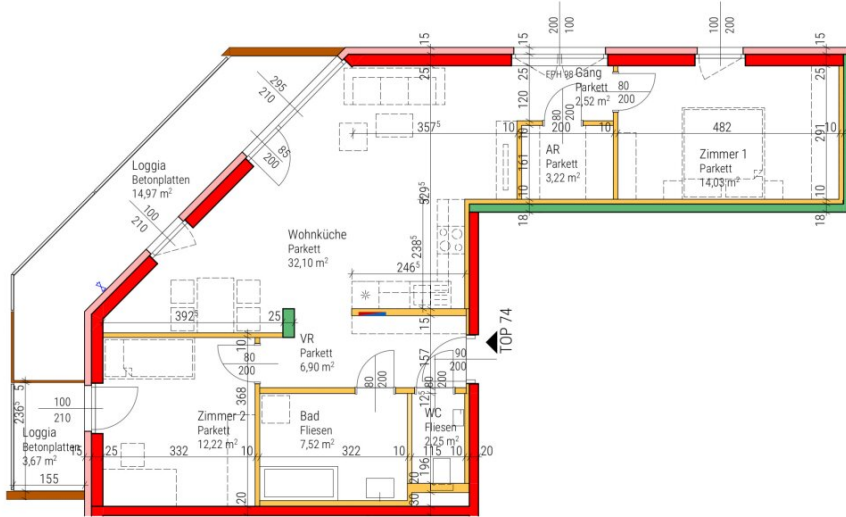
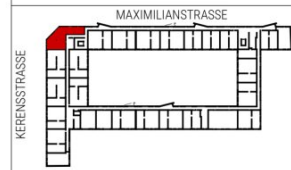




**wohnanlage**  
 MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
 KERENSSTRASSE 20  
 3100 ST. PÖLTEN

**bwsg**  
 besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 - 0  
 office@bwsg.at



2. OBERGESCHOSS      STAND: 211202  
 TOP 74

|        |                      |
|--------|----------------------|
| WNFL   | 80,76 m <sup>2</sup> |
| Loggia | 18,64 m <sup>2</sup> |
|        | 99,40 m <sup>2</sup> |
| ER     | 3,86 m <sup>2</sup>  |

N

0 1 2 3 4 5m M 1:100

**goebl architecture**

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, n und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### **GRÜNER MAX** **nachhaltig wohnen, nachhaltig wohlfühlen**

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens befinden sich in der Maximilianstraße 49-51 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit Wohlfühlfaktor. Das innovative Neubauprojekt der BWSG ist voll gepackt mit grüner Technik.

Dem „**Grünen Max**“ liegt ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept mit zukunftsorientiertem Kreislauf-Denken zu Grunde.

Am Dach wurde eine gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage errichtet, damit alle Bewohner von der Sonnenenergie profitieren können. Die Sonne genießen kann man jedoch nicht nur über die Steckdose, sondern auch auf den großzügigen Freiflächen der einzelnen Wohnungen. Wer Gemeinschaft sucht, oder ein schattiges Plätzchen im Grünen, findet dies unter der lauschigen Pergola im Innenhof des Gebäudes. Damit auch die Jüngsten die Zeit im Freien genießen können, bietet ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft.

Für angenehme Wärme und Kühle in den Innenräumen sorgt die umweltschonende Gebäudetemperierung. Ein E-Mobility Konzept ermöglicht das Laden von Elektro-Autos an zwei Stationen.

Der „**Grüne Max**“ bietet seinen neuen Bewohnern nicht nur ein neues schönes Zuhause zum Wohlfühlen, sondern auch maximalen Wohnkomfort durch moderne und ressourcenschonende Gebäudetechnik mit vielen Extras.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <275m

Klinik <4.150m

Krankenhaus <375m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <350m

Höhere Schule <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <375m

**Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <250m

Polizei <425m

Post <425m

**Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <2.825m

Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap