

## **Große Gemeinschaftsterrasse mit Outdoorküche und Kühlschrank**



**Objektnummer: 960/69016**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,04 €
<b>USt.:</b>	15,50 €

## Ihr Ansprechpartner

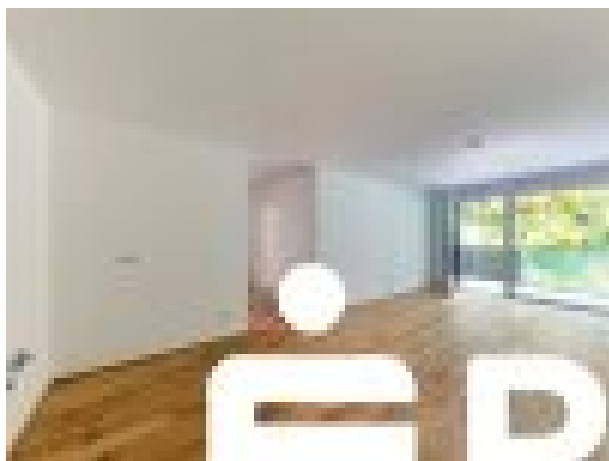


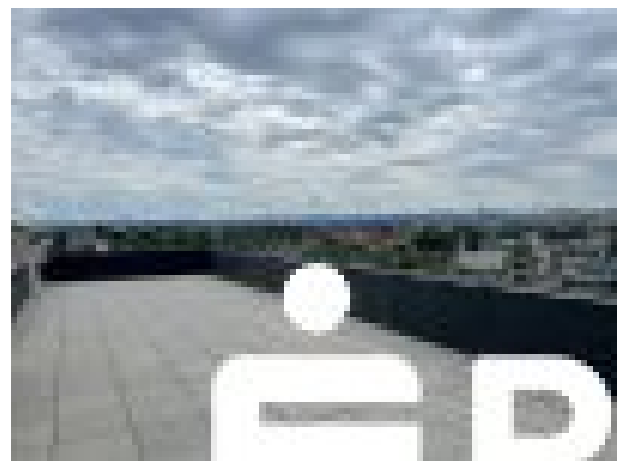
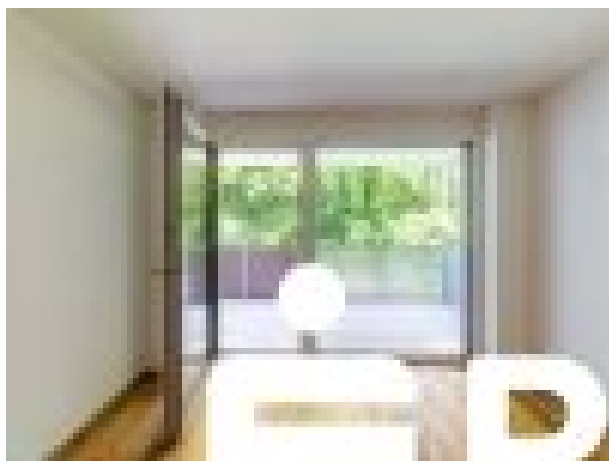
### Tanja Baumgartner

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26212  
H + 43 664 78334036

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









**KREMSER LANDSTRASSE 107**  
**3100 ST. PÖLTEN**  
**2. OBERGESCHOß**

**TOP 34**

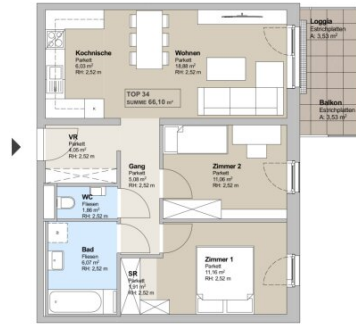
**3 Zimmer - Wohnung**

Vorraum	4,05 m <sup>2</sup>
Gang	5,08 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,16 m <sup>2</sup>
Schrankraum	1,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,06 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,58 m <sup>2</sup>
Kochnische	6,03 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche Gesamt 66,10 m<sup>2</sup>**

Loggia/Balkon	7,06 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1 Stück

Raumhöhe 2,52 m



**2. Obergeschoß**  
**M: 1: 100**



VR VORRAUM  
 AR ABSTELLRAUM  
 SR SCHRANKRAUM

**Kremsler Landstraße 107**  
**Projektentwicklung GmbH**  
 Rennbahnstraße 2  
 A-3100 St. Pölten  
 daskremslerberg@nid immo  
 Tel.Nr. 02742 / 53089-300

Unveränderte Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angeben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Höhenangaben. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bestehende Geometrien sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsgeschreibung.

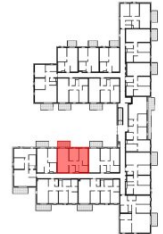
EN PROJEKT DER



DATUM:

18.04.2021

Übersichtsplan 2 OG M: 1: 1000



# Objektbeschreibung

## Provisionsfrei!

## HOHER WOHNKOMFORT

### Mehr Platz zum Leben

Wunderbare Allgemeinflächen und eine Gemeinschaftsterrasse mit freiem Blick Richtung Alpenvorland und Ötzer laden zum entspannten Miteinander ein. Zusätzlich werden Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, zugeordnete Parteienkeller sowie Tiefgaragenplätze angeboten (1 Garagenstellplatz mit Aufpreis).

Ein weiteres Highlight des Projekts ist der Pool, der zur Abkühlung einlädt.

### Die Ausstattung im Überblick

- weite, offene Wohn-Essbereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren WK II
- weiße Innentüren und tlw. bodentiefe weiße Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
  
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- Fußbodenheizung
- A1 und Kabelplus
- Fernwärmeanschluss
- Energieeffizienz:  
Daten gem. Energieausweis vom 11.03.2021. Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten – spezifischer Standort Referenz-Heizwärmebedarf HWB Ref.RK 23,4 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,74
- umgeben von großzügigen begrünten Freiflächen
- Pool 9 m x 4 m und Poolhaus mit Sanitärausstattung

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m



Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap