

**PROVISIONSFREI! GRÜNER MAX!**



**Objektnummer: 799**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maximilianstraße 49-51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	74,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	94,39 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	287.500,00 €
Betriebskosten:	283,26 €

## Ihr Ansprechpartner



### Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

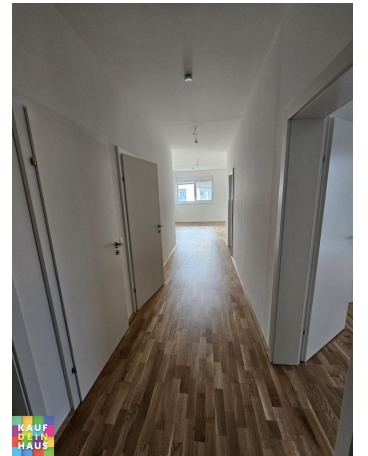
T +43 660 340 32 29

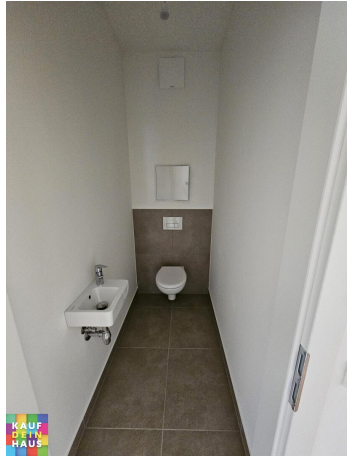
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













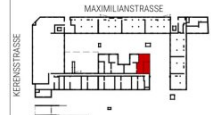
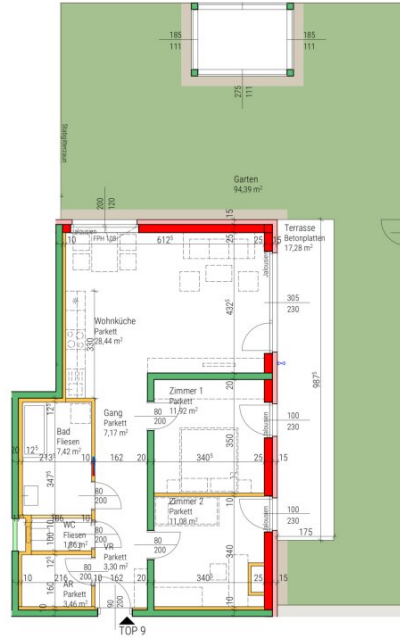


**wohnanlage**  
**MAXIMILIANSTRASSE 49-51**  
**KERENSSTRASSE 20**  
**3100 ST. PÖLTEN**

**bwsg**

**besser wohnen – seit 1911.**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. m.b.H.  
 Triester Straße 40/5/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 -0  
 office@bwsg.at



ERDGESCHOSS **STAND: 211202**

TOP 9  
 WNFL 74,65 m<sup>2</sup>  
 74,65 m<sup>2</sup>  
 Garten 94,39 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 17,28 m<sup>2</sup>  
 ER 4,86 m<sup>2</sup>

N

0 1 2 3 4 5m M 1:100

**goebl architecture**



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 Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhühen  
 chem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens entstehen in der Maximilianstraße 49-51 aktuell rund 100 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit Wohlfühlfaktor. Voll gepackt mit grüner Technik, ist das innovative Neubauprojekt der BWSG fit for future.

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

Am Dach wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage 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, wird ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft bieten.

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.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN BEI BEDARF:

TIEFGARAGENPLATZ € 21.564,-

ABSTELLPLATZ € 10.782,-

### 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