

## Neubauwohnungen am Kremserberg - Vorsteuerabzug möglich



**Objektnummer: 960/69018**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## 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>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	262.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,48 €
<b>USt.:</b>	15,05 €

## Ihr Ansprechpartner



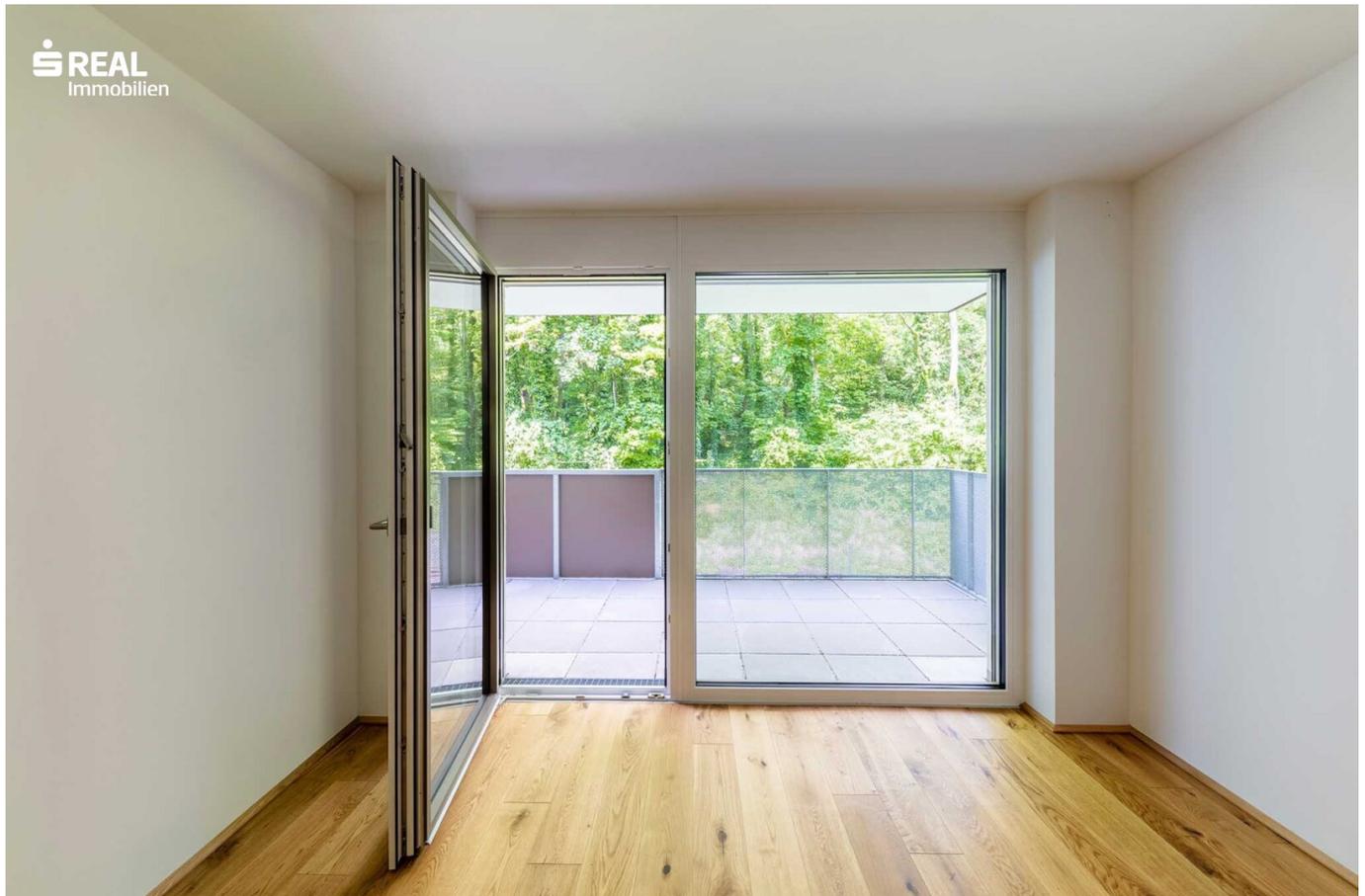
### Tanja Baumgartner

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

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

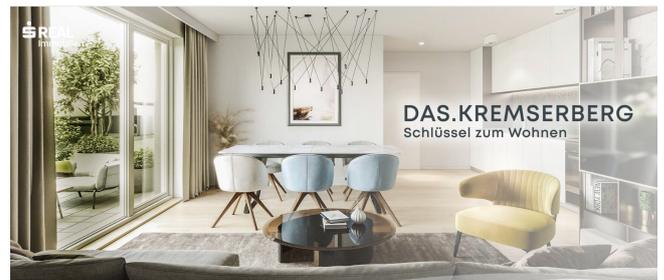
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

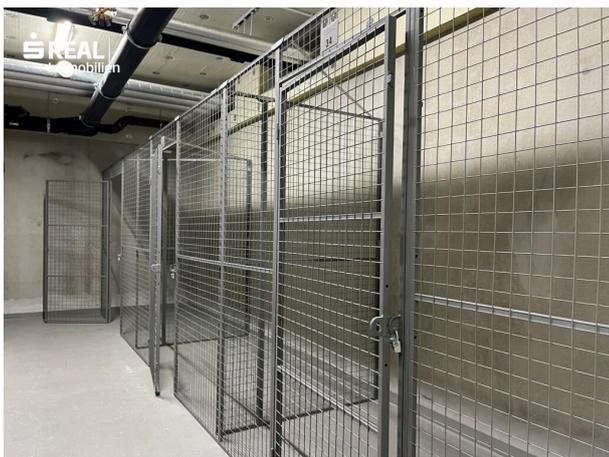
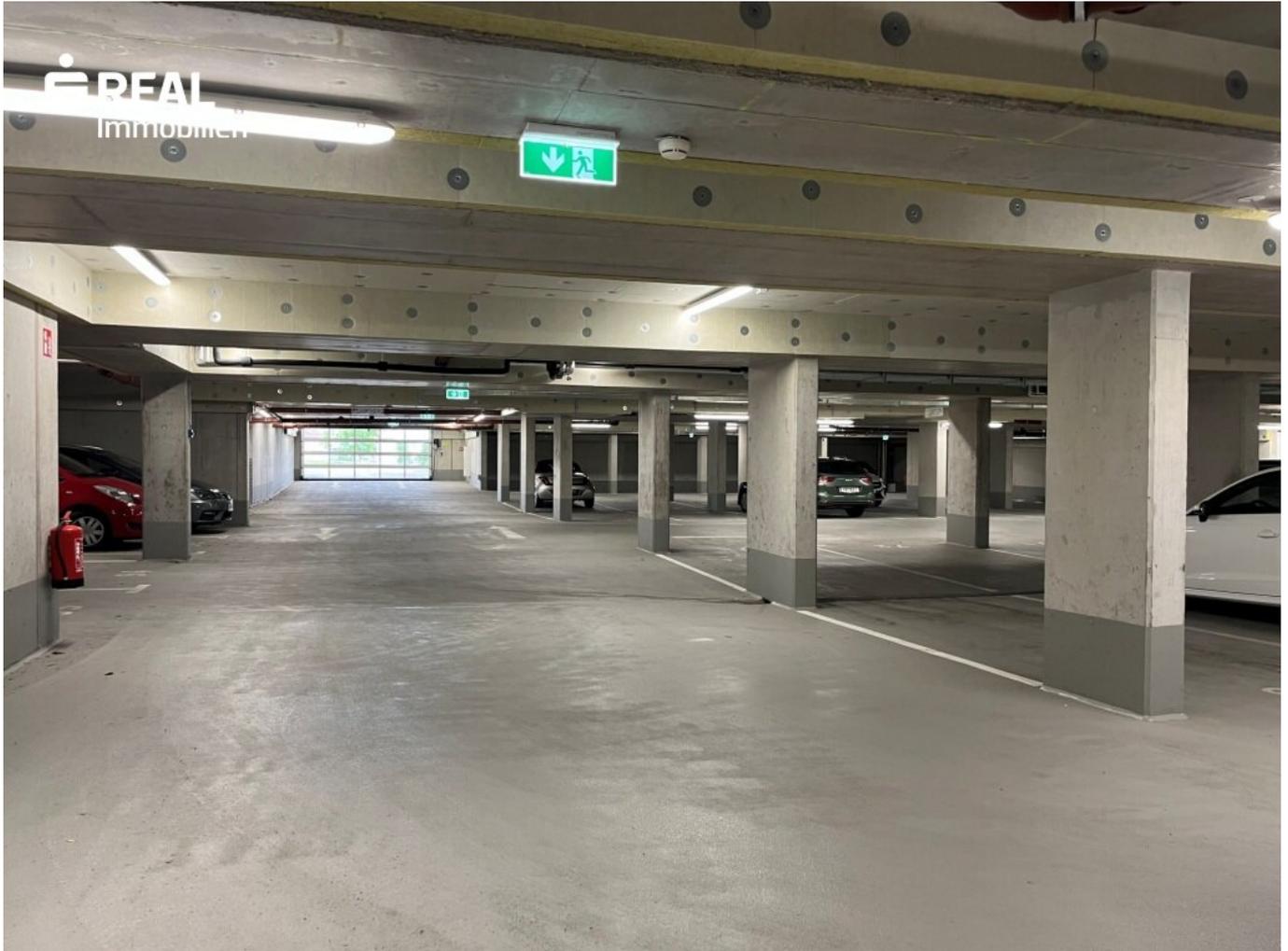


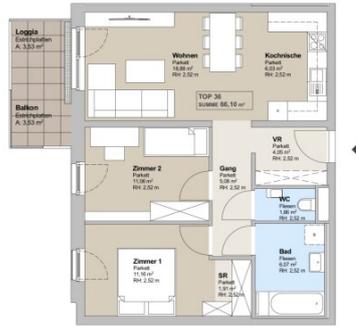












2. Obergeschoß  
M: 1: 100



VR VORRAUM  
AR ABSTELLRAUM  
SR SCHRANKRAUM

KREMSER LANDSTRASSE 107  
3100 ST. PÖLTEN  
2. OBERGESCHOß

TOP 36

3 Zimmer - Wohnung

Vorraum	4,05 m²
Gang	5,08 m²
WC	1,86 m²
Bad	6,07 m²
Zimmer 1	11,16 m²
Schrankraum	1,91 m²
Zimmer 2	11,06 m²
Wohnzimmer	18,58 m²
Küchensiche	6,03 m²
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>66,10 m²</b>

Loggia/Balkon	7,06 m²
Kellerabteil	1 Stück
Raumhöhe	2,52 m

Kremsler Landstraße 107  
Projektentwicklung GmbH  
Rembrichstraße 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. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, naturgemäß erforderlich!

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

EN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

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 Ötscher 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.