

## **Wohnen an der Traisen – Im Herzen St. Pöltons - Exklusive Eigentumswohnungen mit Naturblick**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/83106**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferstlergasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703











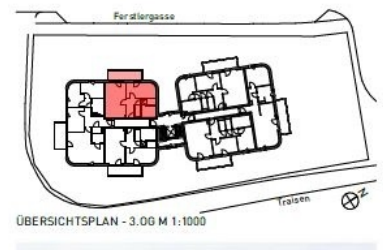


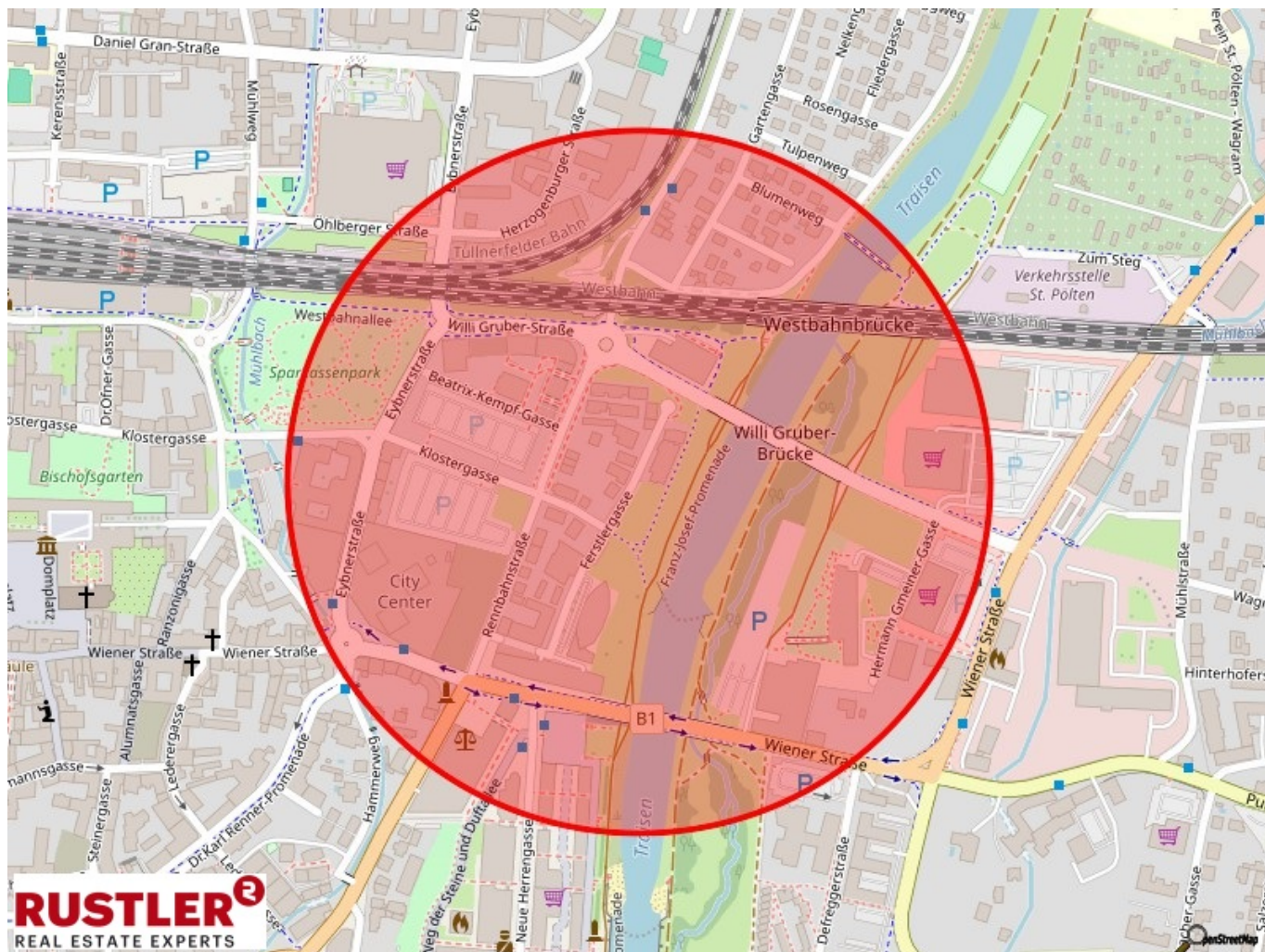


## Wohnen am Fluss

Ferstlergasse 6,  
3100 St. Pölten

<b>TOP 18</b>	AR	1,89 m <sup>2</sup>
3.OG	GANG	4,47 m <sup>2</sup>
	KOCHN.	5,35 m <sup>2</sup>
	VR	3,50 m <sup>2</sup>
	WOHNZIMMER	18,37 m <sup>2</sup>
	ZIMMER 1	15,10 m <sup>2</sup>
	BAD	5,78 m <sup>2</sup>
	WC	1,86 m <sup>2</sup>
	<b>WNFL.</b>	<b>56,32 m<sup>2</sup></b>
	BALKON	10,60 m <sup>2</sup>
	KA 18	2,16 m <sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

Willkommen in **Traisen Living** – einer modernen Wohnhausanlage in attraktiver Lage von St. Pölten! Die Wohnhausanlage in der Ferstlergasse umfasst 25 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen, das stilvolles Wohnen mit der Nähe zur Natur verbindet. Direkt am Ufer der Traisen gelegen, vereint Traisen Living modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Genießen Sie die ruhige Lage am Wasser, umgeben von viel Grün, und profitieren Sie gleichzeitig von der hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum von St. Pölten. Hier wohnen Sie in einem Zuhause, das jeden Tag Erholung und Lebensqualität schenkt. **Ihre Wohnhighlights auf einen Blick:** 25 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern Wohnflächen von 56 bis 123 m<sup>2</sup> Eigengärten, Balkone oder Terrassen für Ihr persönliches Freiluft-Wohngefühl Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und Kellerabteil für jede Wohnung Erstbezug – sofort einziehen und wohlfühlen **Ausstattung, die begeistert:** Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen, Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WCs Brunnen-Wärmepumpe mit Bauteilaktivierung für energieeffiziente Heizung PV-Anlage zur Unterstützung der Wärmepumpe und Allgemeinstromversorgung Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern Frostsichere Wasseranschlüsse und Steckdosen auf Balkonen und Terrassen Spielplatz und begrünte Außenanlagen für Familien und Kinder **Lage, die überzeugt:** Die Ferstlergasse bietet eine attraktive Wohnlage mit idealer Anbindung und umfassender Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von St. Pölten, den Hauptbahnhof sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die grünen Uferbereiche der Traisen direkt vor der Haustür laden zu Sport, Bewegung und Erholung ein – sei es beim Joggen, Spazieren oder Radfahren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie außerdem den Traisenpark, einen der größten Einkaufszentren der Region. Für Pendler bietet die Nähe zur Westbahnstrecke und die gute Anbindung an die S33 und A1 Westautobahn eine schnelle Verbindung in Richtung Wien und Linz. Ein Garagenstellplatz kann für EUR 28.500.- erworben werden.