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



Balkon

Objektnummer: 141/83108

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3%

Ferstlergasse 6

Wohnung

Österreich

3100 St. Pölten

2025

Neubau

56,25 m<sup>2</sup>

2

1 1

1

B 26,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,70

339.900,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Paula Polaniecki

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 682 H +43 676 834 34 682





























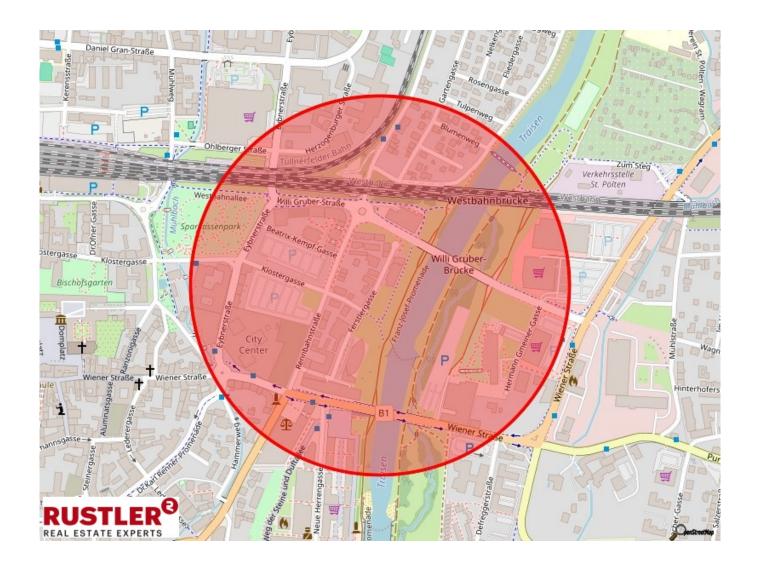


### Wohnen am Fluss

Ferstlergasse 6, 3100 St. Pölten

TOP 20	AR	1,94 m <sup>2</sup>
3.OG	GANG	4,66 m <sup>2</sup>
	KOCHN.	5,26 m <sup>2</sup>
	VR	3,49 m <sup>2</sup>
	WOHNZIMMER	18,14 m <sup>2</sup>
	ZIMMER 1	15,25 m <sup>2</sup>
	BAD	5,62 m²
	WC	1,89 m²
	WNFL.	56,25 m <sup>2</sup>
	BALKON	10,60 m²
	KA 20	2.13 m²





## **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 m² 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.