Willkommen im Paradies: Wohnen am Kremserberg in St. Pölten

Objektnummer: 73903

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Landstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	332.000,00 €
Betriebskosten:	207,48 €
USt.:	20,75 €

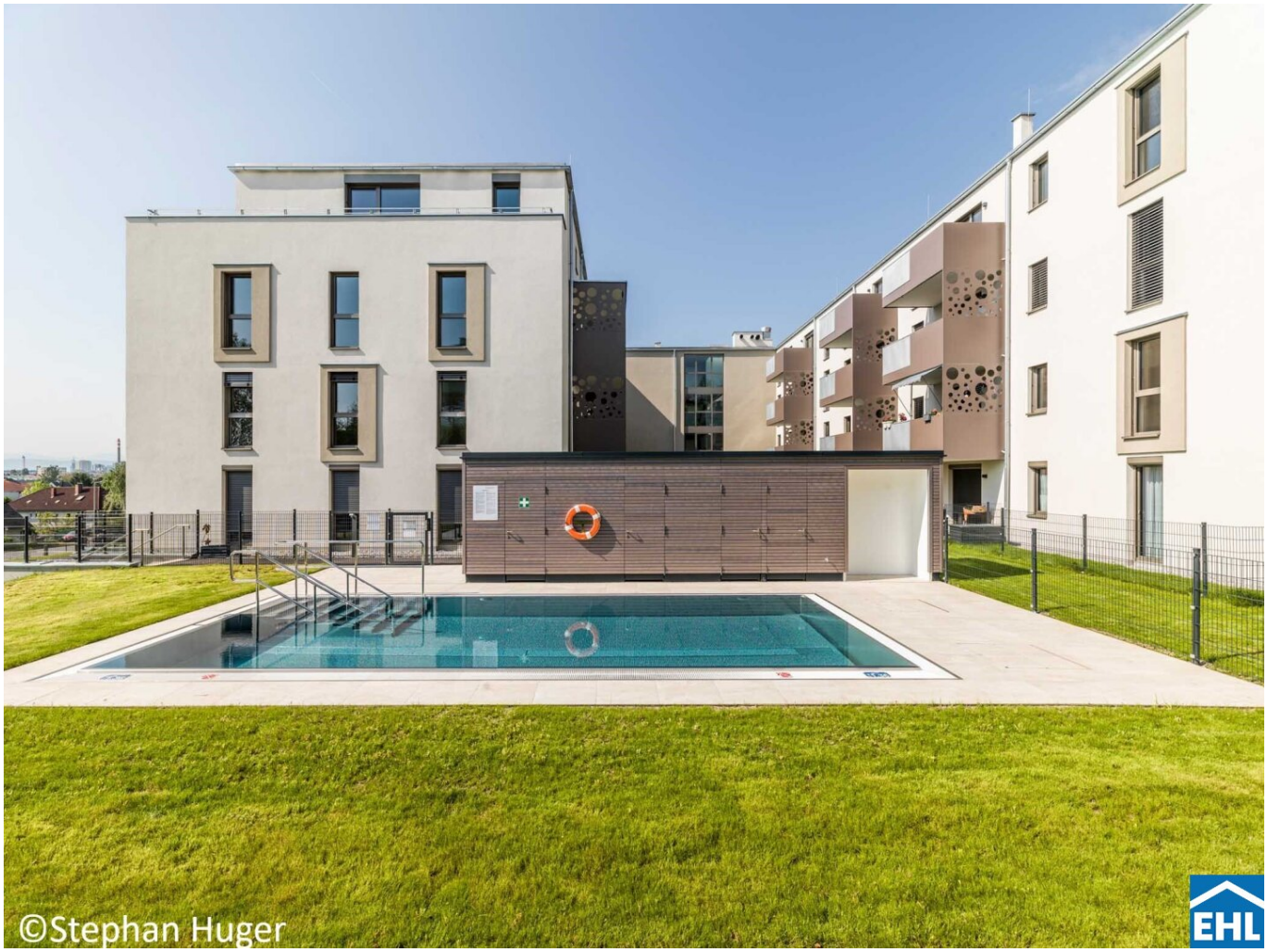
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10


©Stephan Huger

©Stephan Huger

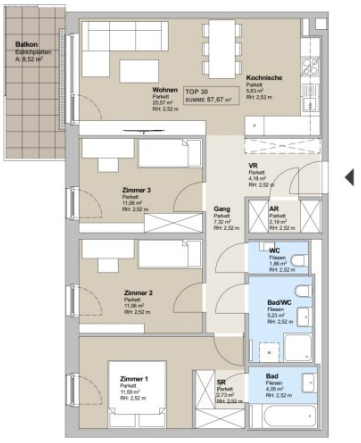
©Stephan Huger

KREMSER LANDSTRAßE 107
3100 ST. PÖLTEN
2. OBERGESCHOß

TOP 30

4 Zimmer - Wohnung

Vorraum	4,18 m²
Gang	7,32 m²
Abstellraum	2,19 m²
WC	1,86 m²
Bad/WC	5,23 m²
Bad	4,05 m²
Zimmer 1	11,59 m²
Schrankraum	2,73 m²
Zimmer 2	11,06 m²
Zimmer 3	11,06 m²
Wohnzimmer	20,57 m²
Kochnische	5,83 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**87,67 m²**
Balkon	8,52 m²
Kellerabteil	1 Stück
Raumhöhe	2,52 m



2. Obergeschoß
M: 1: 100

0 5 m

VR VORRAUM
AR ABSTELLRAUM
SR SCHRANKRAUM

Kremser Landstraße 107
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
A-3100 St. Pölten
daskremserberg@nid.immo
Tel.Nr. 02742 / 93089-300

Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bausausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich möglich. Bauübliche Toleranzen 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 Ausstattungsbeschreibung.

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

DATUM: 16.04.2021 Übersichtsplan 2.OG M: 1: 1000

Objektbeschreibung

Wohnen am Kremserberg - Leben in der Landeshauptstadt!

Angrenzend an ein Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark gelegen, stellt "Das.Kremserberg" eine wunderbare Verbindung aus städtischem Wohnen und Leben in der Natur dar.

Die Eigentumswohnungen bestechen durch gut durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung. Bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Sonnenlicht, während der geschmackvolle Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft. Das zentrale Wohnzimmer bildet das Herzstück jeder Wohnung und grenzt nahtlos an einen Freiraum an. So steht jedem Eigentümer ein eigener privater Rückzugsort im Freien zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieses Projekts ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einem Ausmaß von 9x4 m. Hier können Sie an heißen Sommertagen erfrischende Momente erleben und sich vom Alltag zurückziehen. Die großzügige Dachterrasse, ausgestattet mit einer exklusiven Outdoorküche, bietet einen unvergleichlichen Blick über St. Pölten in Richtung Alpenvorland und Ötscher. Genießen Sie hier unvergessliche Sonnenuntergänge und gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das Luxus, Komfort und Naturnähe auf einzigartige Weise vereint.

Das Projekt:

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m²
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
    - HWB: ab 22,8 kWh/m²a Klasse: B
    - fGEE: 0,74 Klasse: A

Ausstattung:

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)

- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Gasthäuser, Cafés, Schule, Kindergarten, Bank, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Campus und Fachhochschule sowie die St. Pöltener Innenstadt erreichen Sie komfortabel mit dem Rad oder dem Bus. In weniger als einer halben Zugstunde erreichen Sie Wiens Hauptbahnhof.

- St. Pölten-Traisenpark Bahnhof
- Buslinien 1, 2, 5, 8 und 12

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 18.500,- in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

Provisionsfrei für den Käufer!
Fertigstellung: bereits erfolgt

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen! -

Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandschaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „Das.Kremserberg“ einlangenden Kaufanbote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „Das.Kremserberg“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupakets der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu 6,5% des Kaufpreises!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <750m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap