

# „MAXT GRÜNER WOHNEN?“ – PROVISIONSFREI!

3100 St. Pölten, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 865



Wohnfläche ca.: **67,74 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **258.751 EUR**



## „MAXT GRÜNER WOHNEN?“ – PROVISIONSFREI!

Objekt ID	865
Objekttyp	Wohnung
Adresse	3100 St. Pölten Niederösterreich
Etage	EG
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	13
Wohnfläche ca.	67,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	67,74 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	5,90 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	37,64 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	45,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	25,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,85 (Klasse A)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Garten, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Terrasse
Monatliche Kosten netto	257,66 EUR
Monatliche Kosten brutto	257,66 EUR
Kaufpreis	258.751 EUR
Betriebskosten brutto	257,66 EUR



## Objektbeschreibung

# GRÜNER MAX

## nachhaltig wohnen, nachhaltig wohlfühlen

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens befinden sich in der Maximilianstraße 49-51 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit Wohlfühlfaktor. Das innovative Neubauprojekt der BWSG ist voll gepackt mit grüner Technik.

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

Am Dach wurde eine gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage 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, bietet ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft.

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.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <600m

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

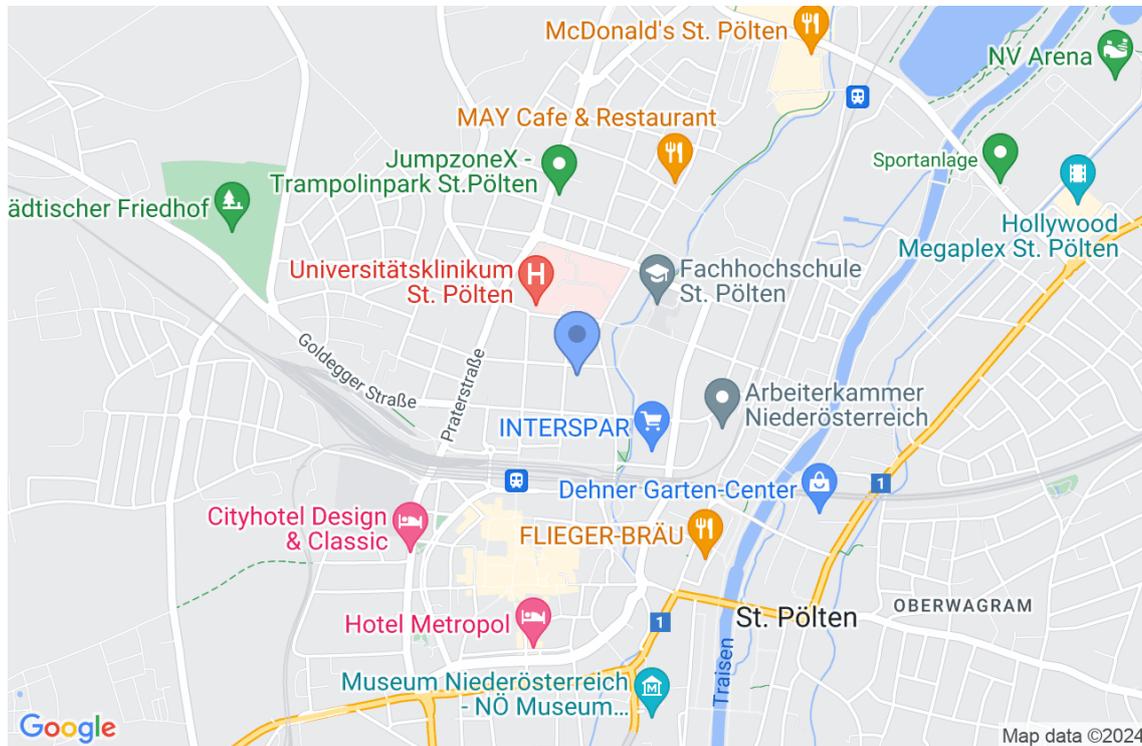
Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Lage

Inmitten von St. Pölten, befindet sich die Neubauanlage. Am Areal befindet sich ein Kinderspielplatz und das Gesundheitszentrum "Max Med". Der St. Pöltner Bahnhof ist 650 Meter von der Anlage entfernt, wie die nächste Einkaufsmöglichkeit 350 Meter. Die Neubauanlage verfügt über einen Grün- und Freiraum von über 1800 Quadratmetern. Fahrradstellplätze sind für 300 Räder vorhanden. Es sind 140 PKW Abstellplätze im Hof und in der Tiefgarage vorhanden.





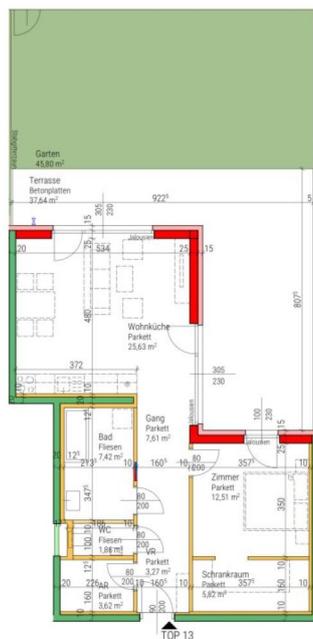






# Grundriss

## Grundriss

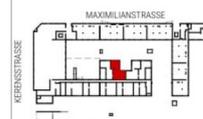


**wohnanlage**  
 MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
 KERENSSTRASSE 20  
 3100 ST. PÖLTEN

**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  
 TOP 13  
 WNFL 67,74 m<sup>2</sup>  
 67,74 m<sup>2</sup>  
 Garten 45,80 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 37,64 m<sup>2</sup>  
 ER 5,90 m<sup>2</sup>

STAND: 211202

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 Raumhöhen chem. Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

