

# „MAXT GRÜNER WOHNEN?“ – PROVISIONSFREI!

3100 St. Pölten, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 870



Wohnfläche ca.: **86,31 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **294.688 EUR**



## „MAXT GRÜNER WOHNEN?“ – PROVISIONSFREI!

Objekt ID	870
Objekttyp	Wohnung
Adresse	3100 St. Pölten Niederösterreich
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	21
Wohnfläche ca.	86,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	76,71 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	4,74 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	9,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Loggien	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, Loggia, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug
Monatliche Kosten netto	289,66 EUR
Monatliche Kosten brutto	289,66 EUR
Kaufpreis	294.688 EUR
Betriebskosten brutto	289,66 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.

### 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

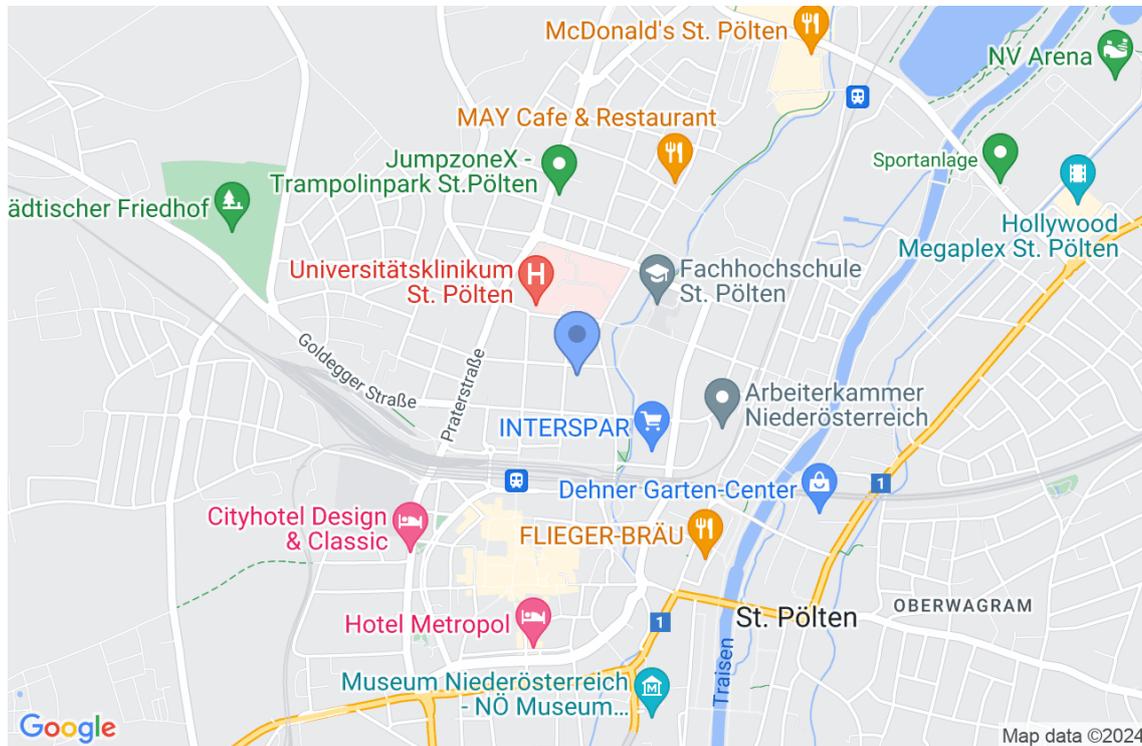
Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



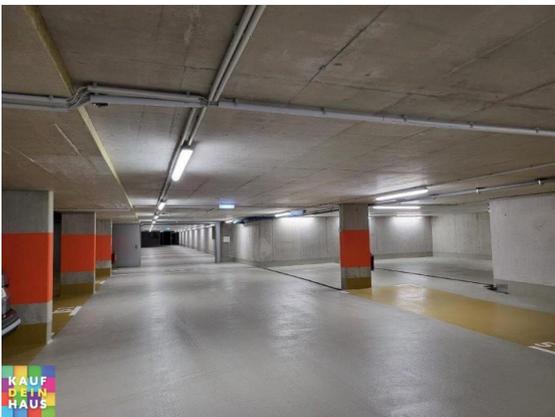
# Lage

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.





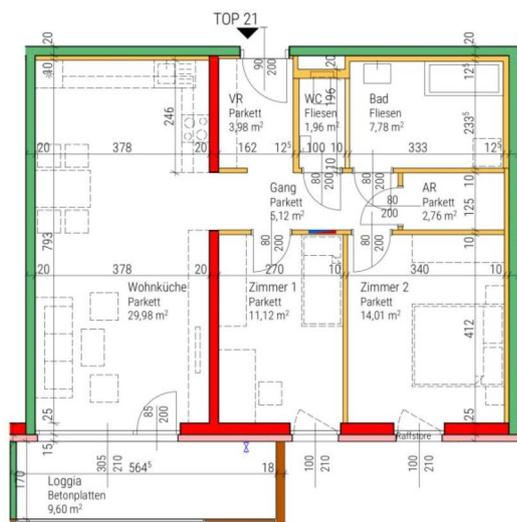






# Grundriss

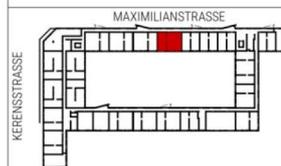
## Grundriss



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

**bwsg**  
**besser wohnen – seit 1911.**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546 08 - 0  
 office@bwsg.at



1. OBERGESCHOSS      STAND: 211202  
 TOP 21  
 WNFL 76,71 m<sup>2</sup>  
 Loggia 9,60 m<sup>2</sup>  
 ER 86,31 m<sup>2</sup>  
 4,74 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m M 1:100

**goebl architecture**

Hinsichtlich 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 dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, n und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



# Grundriss

Grundriss



Symbolansicht

