

# URBANES & EXKLUSIVES WOHNEN IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON ST. PÖLTEN

Julius Raab-Promenade 31-35 | 3100 St. Pölten



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- ) **top moderner Neubauwohnung**
- ) **Wärmeerzeugung mittels Fernwärme**
- ) **Fußbodenheizung**
- ) **Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung**
- ) **Eichenparkettboden**
- ) **Außenbeschattung**
- ) **Keramischer Fliesenbelag (großformatige Fliesen)**
- ) **Sicherheitseingangstüre**
- ) **voll ausgestattete Küche inkludiert**
- ) **Personenlift**
- ) **hauseigene Tiefgarage**
- ) **ausgezeichnete Lage und hervorragende Infrastruktur**



## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 31-35
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	7 von 197 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	01.04.2026, 01.03.2026, ab sofort
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





## AUSSTATTUNG

---

### Boden & Fliesen:

In den Zimmern wurde ein Eichenparkettboden mit Fußbodenheizung verlegt, der Sanitärbereich (Badezimmer & Toilette) ist mit Fliesen aus Qualitätskeramik (ca. 30x60 cm) versehen.

### Fenster & Heizungsart:

Bei den Fenstern handelt es sich um **3-Scheiben-Isolierverglasung** (für ein effizientes Heizen). Beheizt wird mittels Fernwärme, die monatlichen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom richten sich nach dem tatsächlichen Verbrauch.

### Küche:

Die moderne Küche wurde ebenso in hellen Farben gehalten und verfügt über sämtliche Geräte, von einem Kühlschrank mit

Gefrierfach, über einen Herd, einen Backofen sowie einer Spüle bis hin zu einem Geschirrspüler, ist alles vorhanden.

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 29.1 kWh/m<sup>2</sup>a, 31.3 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	300 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.300 m

## Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	100 m
Universität	1.300 m
Höhere Schule	525 m

## Nahversorgung

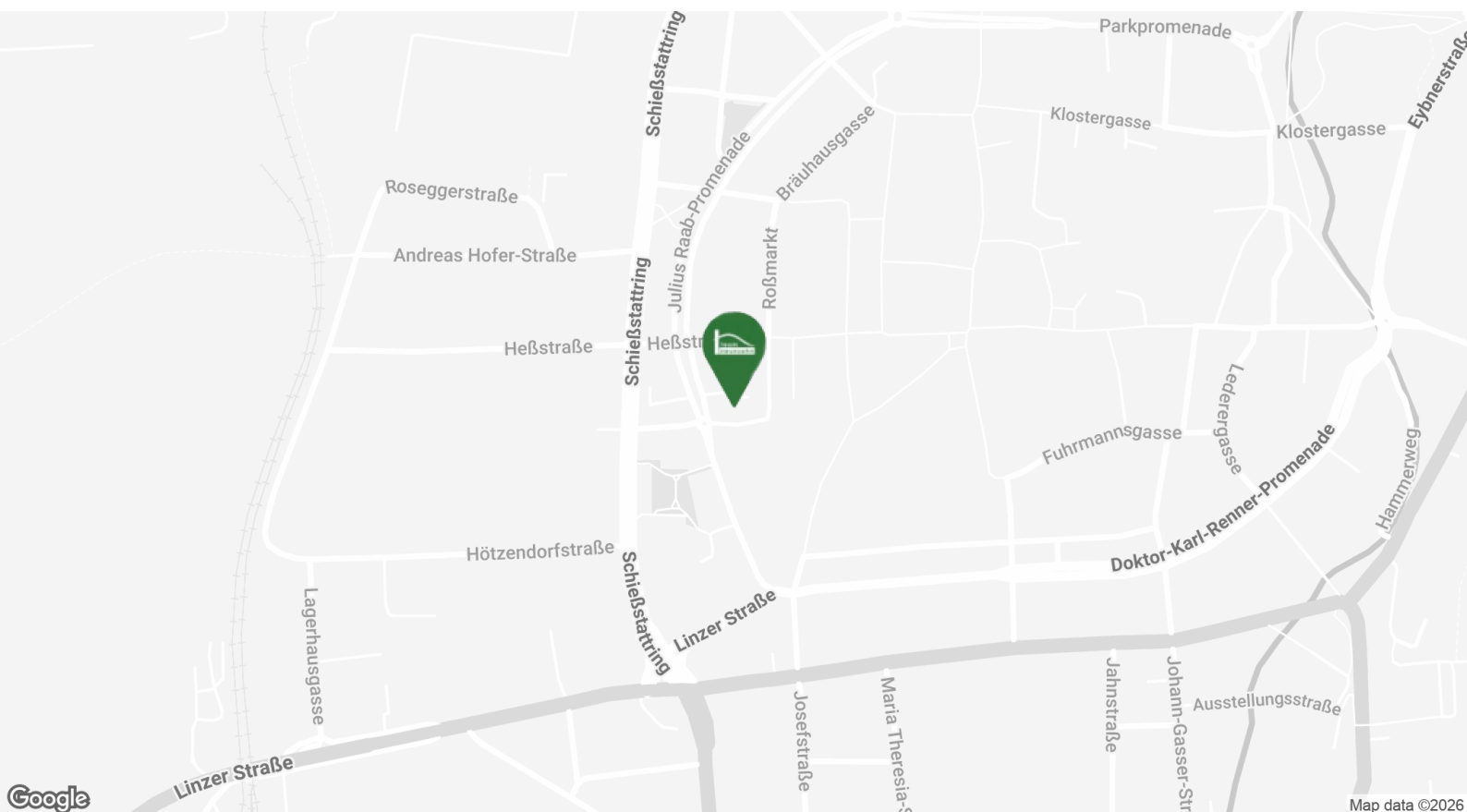
Supermarkt	175 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	350 m

## Sonstige

Bank	150 m
Geldautomat	150 m
Polizei	150 m
Post	350 m

## Verkehr

Bus	125 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.650 m
Flughafen	5.500 m

















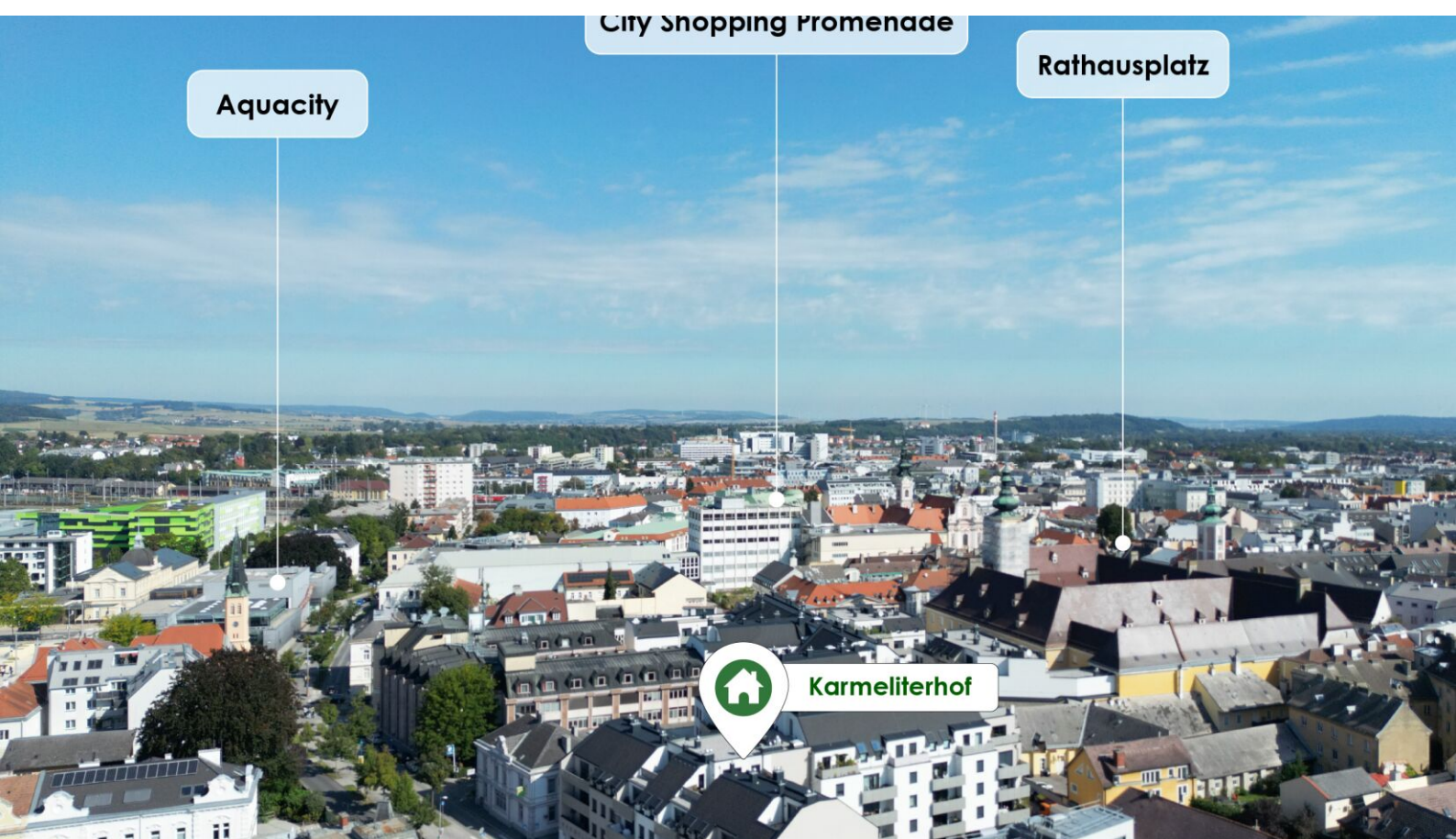




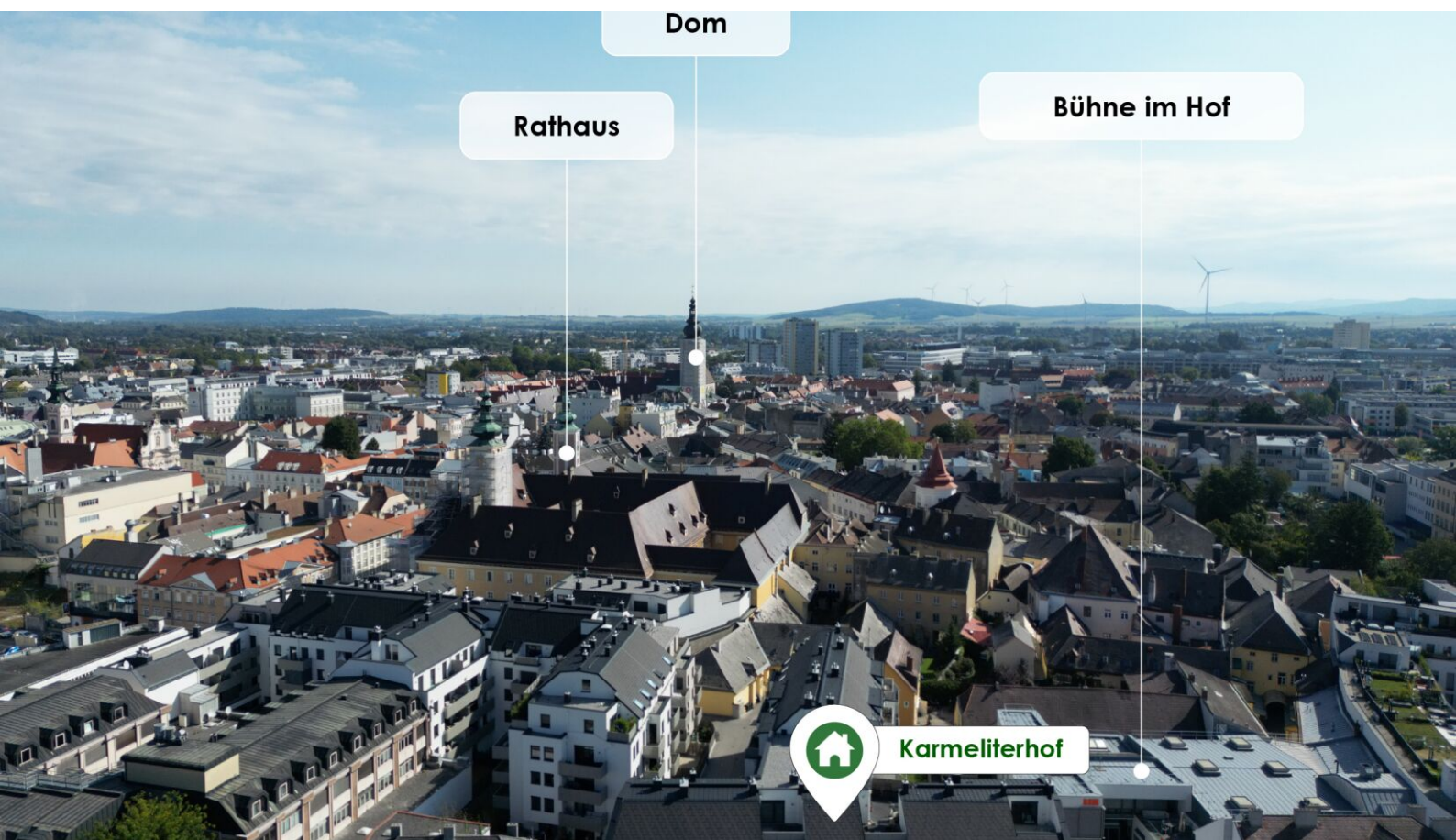
## FACTS

### 3100 ST. PÖLTEN JULIUS-RAAB-PROMENADE 31-35

- Bestlage in einer ruhigen Seitengasse neben dem Rathausplatz
- inkl. vollausgestatteter Küche
- inkl. Außenrollos und Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- niedrige Energiekosten

















# VERFÜGBARE EINHEITEN

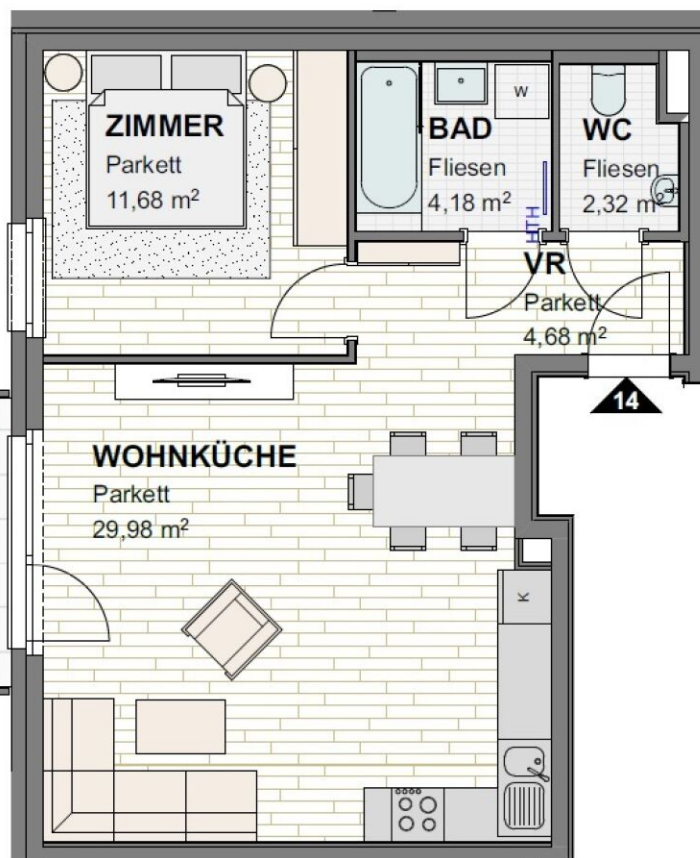


## Top 14 - Stiege 1

52,84 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 807,35

Kaution: 2.422,05



TOP 14	
WOHNKÜCHE	29,98m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	11,68m <sup>2</sup>
BAD	4,18m <sup>2</sup>
WC	2,32m <sup>2</sup>
VR	4,68m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>52,84m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>6,18m<sup>2</sup></b>

### 1. OBERGESCHOSS T O P 1 4



# VERFÜGBARE EINHEITEN

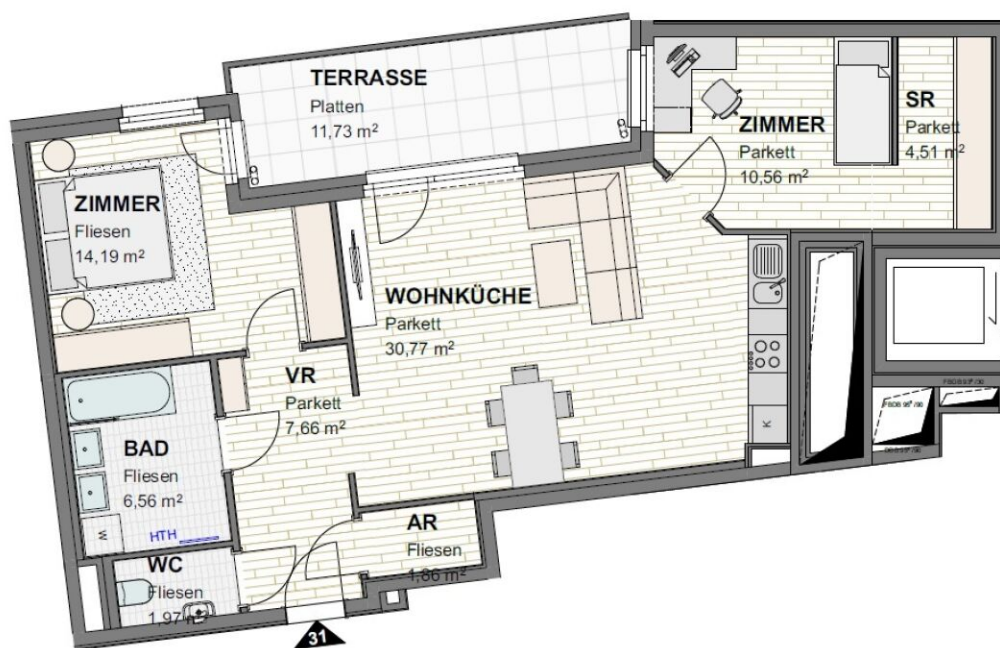


## Top 31 - Stiege 1

78,08 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.235,93

Kaution: 3.707,79



TOP 31	
WOHNKÜCHE	30,77m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,19m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,56m <sup>2</sup>
BAD	6,56m <sup>2</sup>
WC	1,97m <sup>2</sup>
SR	4,51m <sup>2</sup>
AR	1,86m <sup>2</sup>
VR	7,66m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>78,08m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>11,73m<sup>2</sup></b>

3. OBERGESCHOSS  
TOP 31



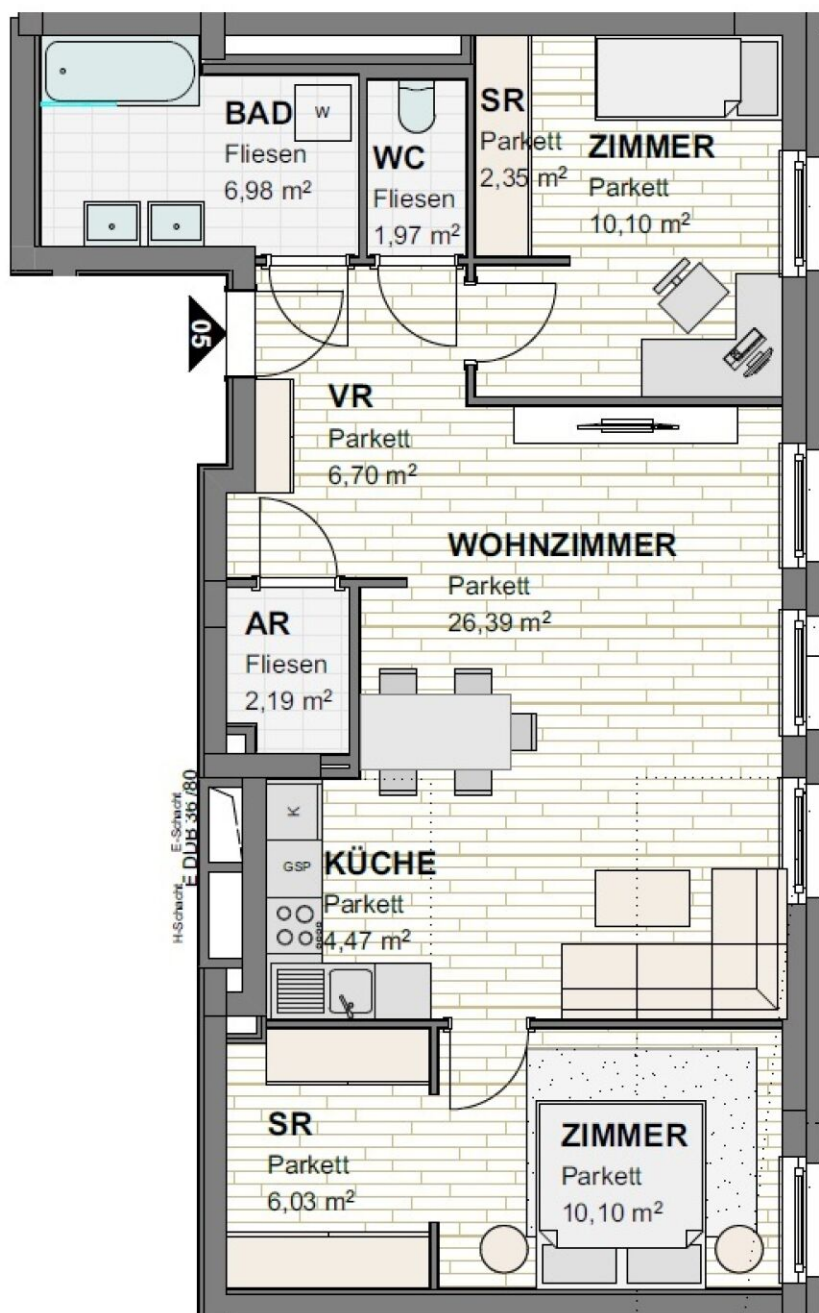


## Top 5 - Stiege 2

77,27 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.109,21

Kaution: 3.327,63



TOP 05	
WOHNZIMMER	26,39m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,47m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,10m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,10m <sup>2</sup>
BAD	6,98m <sup>2</sup>
WC	1,97m <sup>2</sup>
VR	6,70m <sup>2</sup>
SR	6,03m <sup>2</sup>
AR	2,19m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>77,27m<sup>2</sup></b>



ERDGESCHOSS  
TOP 05



# VERFÜGBARE EINHEITEN

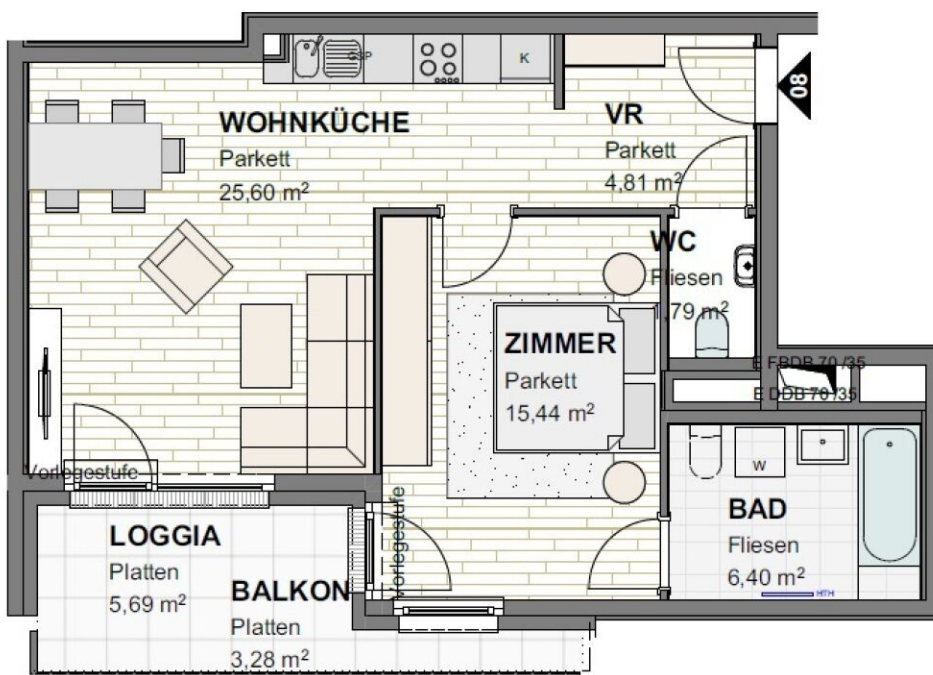


## Top 8 - Stiege 2

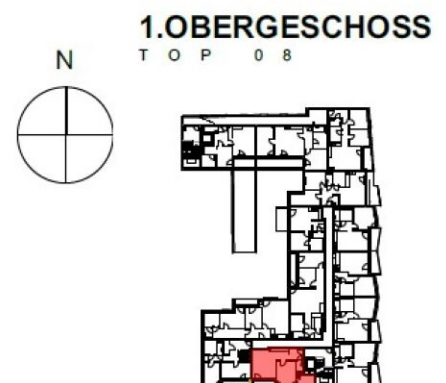
54,04 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 894,49

Kaution: 2.683,47



TOP 08	
WOHNKÜCHE	25,60m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,44m <sup>2</sup>
BAD	6,40m <sup>2</sup>
WC	1,79m <sup>2</sup>
VR	4,81m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>54,04m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>5,69m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>3,28m<sup>2</sup></b>





# VERFÜGBARE EINHEITEN

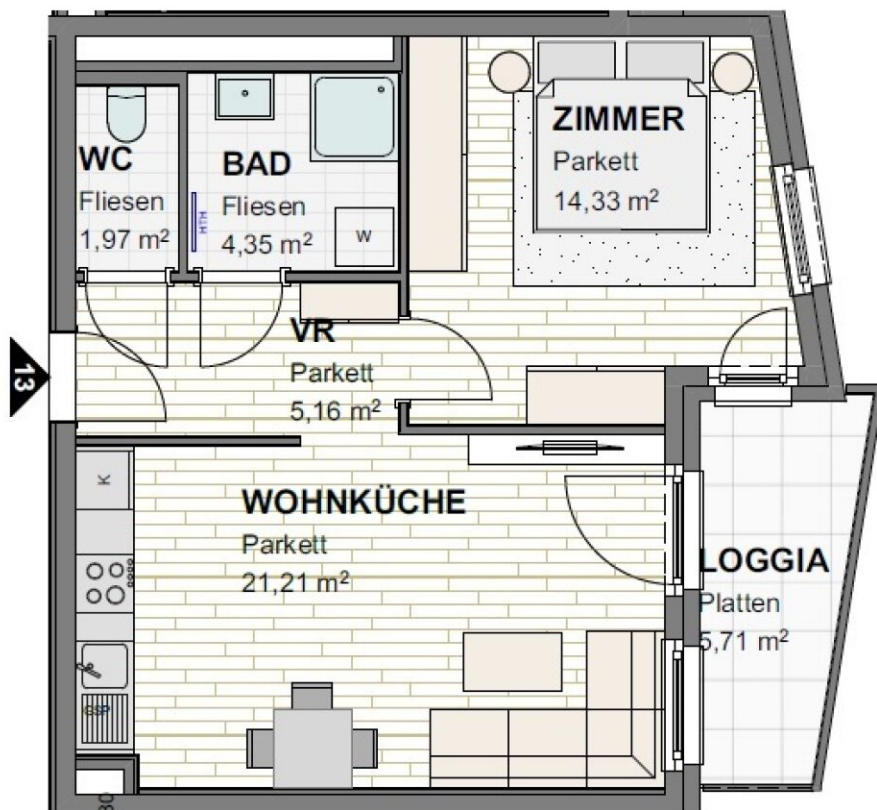


## Top 13 - Stiege 2

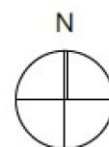
47,02 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 805,94

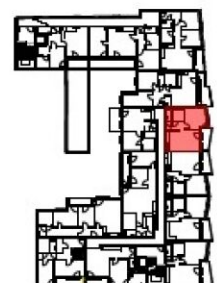
Kaution: 2.417,82



TOP 13	
WOHNKÜCHE	21,21m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,33m <sup>2</sup>
BAD	4,35m <sup>2</sup>
WC	1,97m <sup>2</sup>
VR	5,16m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,02m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>5,71m<sup>2</sup></b>



1.OBERGESCHOSS  
TOP 13



# VERFÜGBARE EINHEITEN

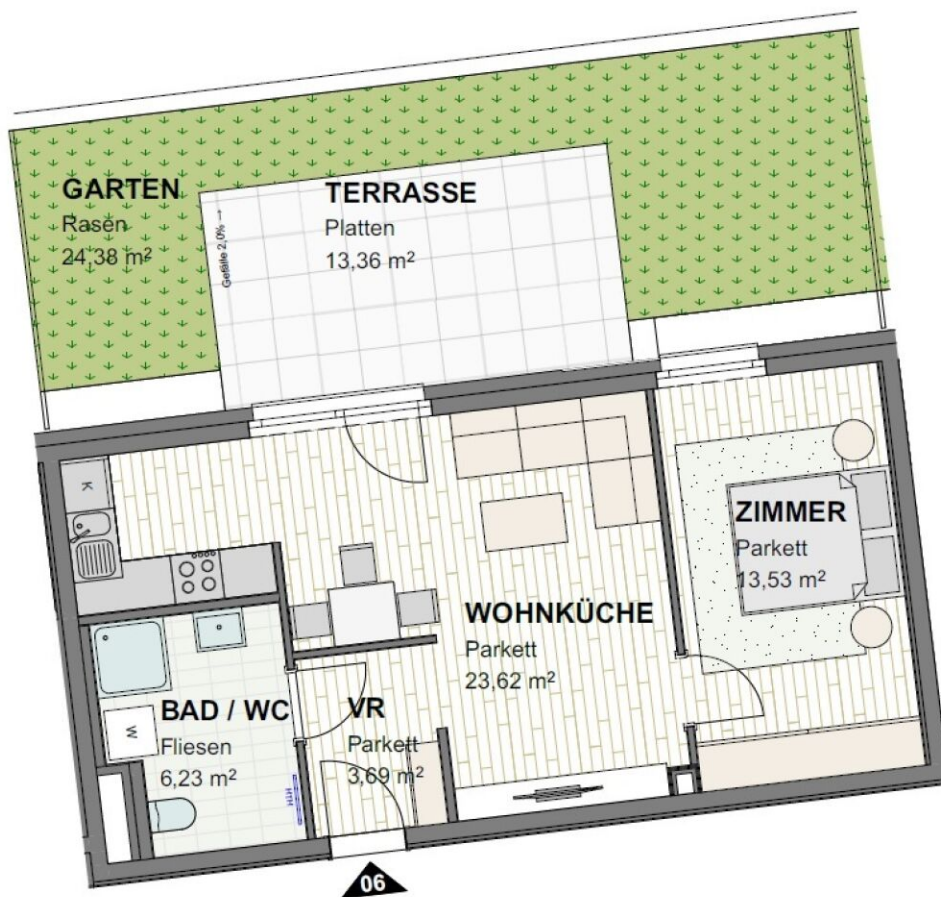


## Top 6 - Stiege 5

47,07 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 810,82

Kaution: 2.432,46



TOP 06	
WOHNKÜCHE	23,62m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,53m <sup>2</sup>
BAD/WC	6,23m <sup>2</sup>
VORR	3,69m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,07m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>13,36m<sup>2</sup></b>
<b>GARTEN</b>	<b>24,38m<sup>2</sup></b>



# VERFÜGBARE EINHEITEN

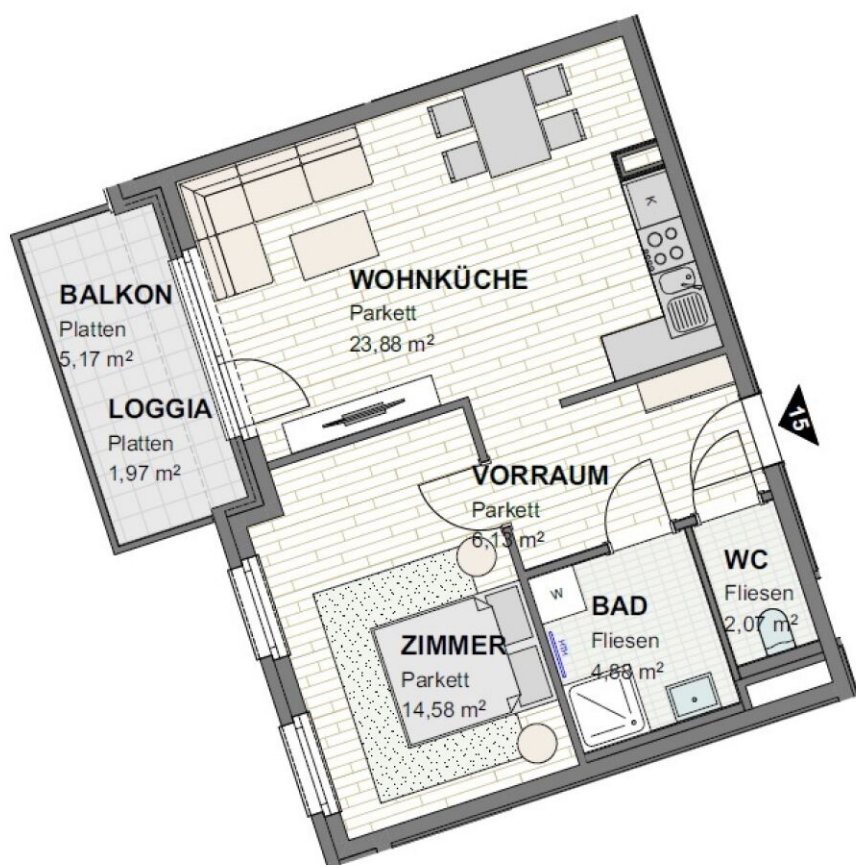


## Top 15 - Stiege 5

51,54 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 817,58

Kaution: 2.452,74



TOP 15	
WOHNKÜCHE	23,88m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,58m <sup>2</sup>
BAD	4,88m <sup>2</sup>
WC	2,07m <sup>2</sup>
VORR	6,13m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	51,54m <sup>2</sup>
LOGGIA	1,97m <sup>2</sup>
BALKON	5,17m <sup>2</sup>

