

URBANES & EXKLUSIVES WOHNEN IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON ST. PÖLTEN

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



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
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

Adresse:	3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 31-35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	5 von 192 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort, 01.10.2025
Befristung:	10 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	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/m²a, 31.3 kWh/m²a
- 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
Höhere Schule	525 m
Universität	1.300 m

Nahversorgung

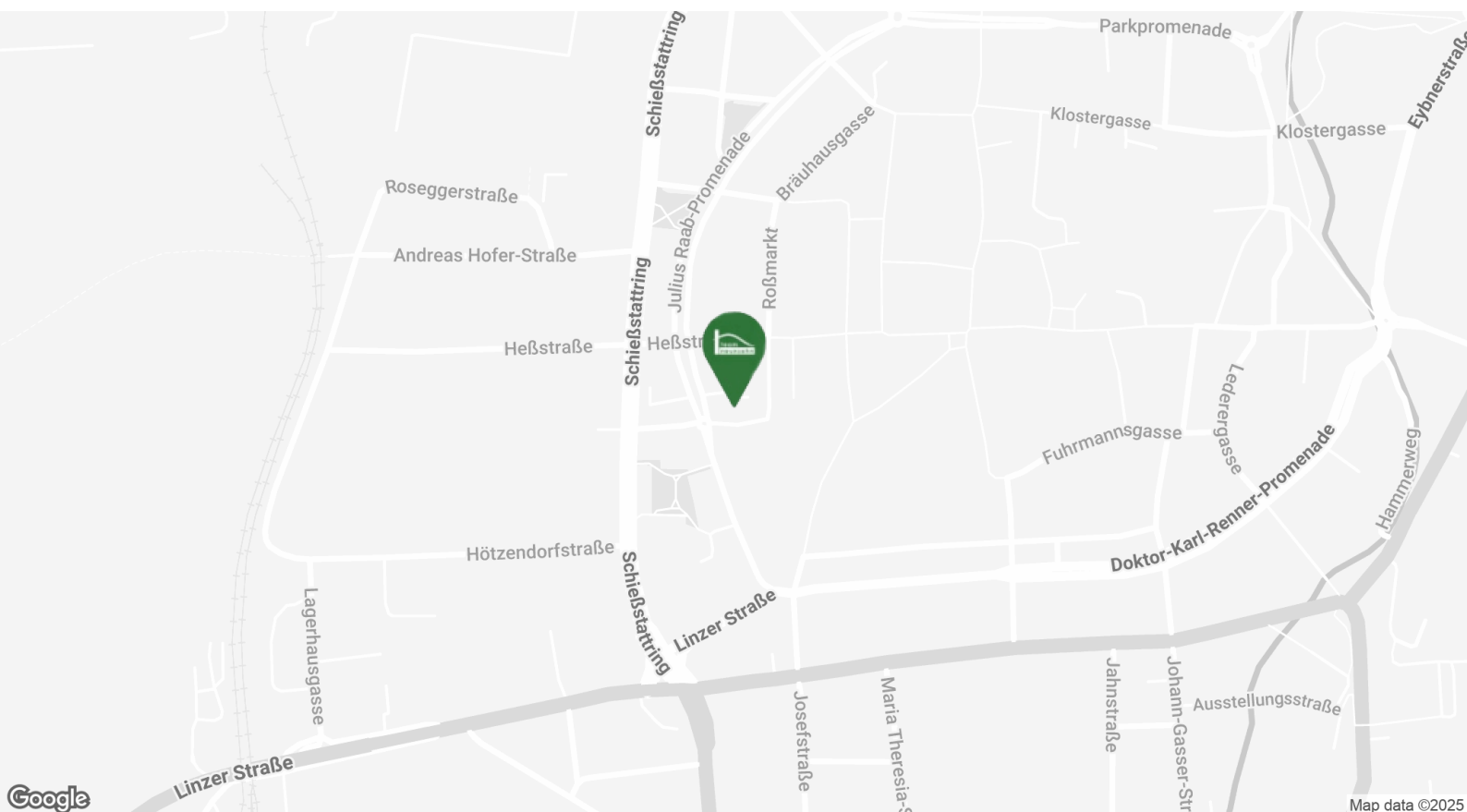
Supermarkt	175 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	350 m

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





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



Top 3 - Stiege 1

40,78 m²

Gesamtmietzins: € 657,71

Kaution: 1.973,13

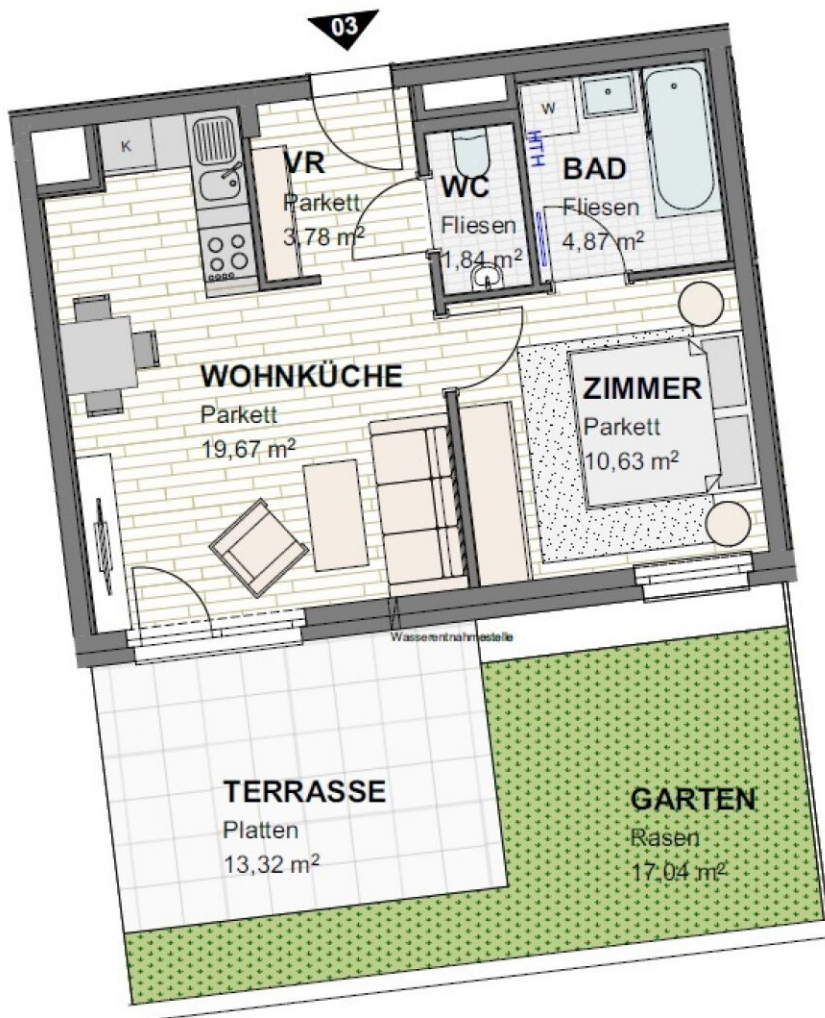


Top 3 - Stiege 1

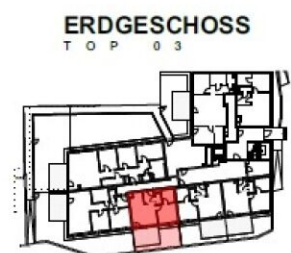
40,78 m²

Gesamtmietzins: € 657,71

Kaution: 1.973,13



TOP 03	
WOHNKÜCHE	19,67m ²
ZIMMER 1	10,63m ²
BAD	4,87m ²
WC	1,84m ²
VOR	3,78m ²
WOHNFLÄCHE	40,78m²
TERRASSE	13,32m²
GARTEN	17,04m²



Top 16 - Stiege 1

52,95 m²

Gesamtmietzins: € 770,42

Kaution: 2.311,26



VERFÜGBARE EINHEITEN

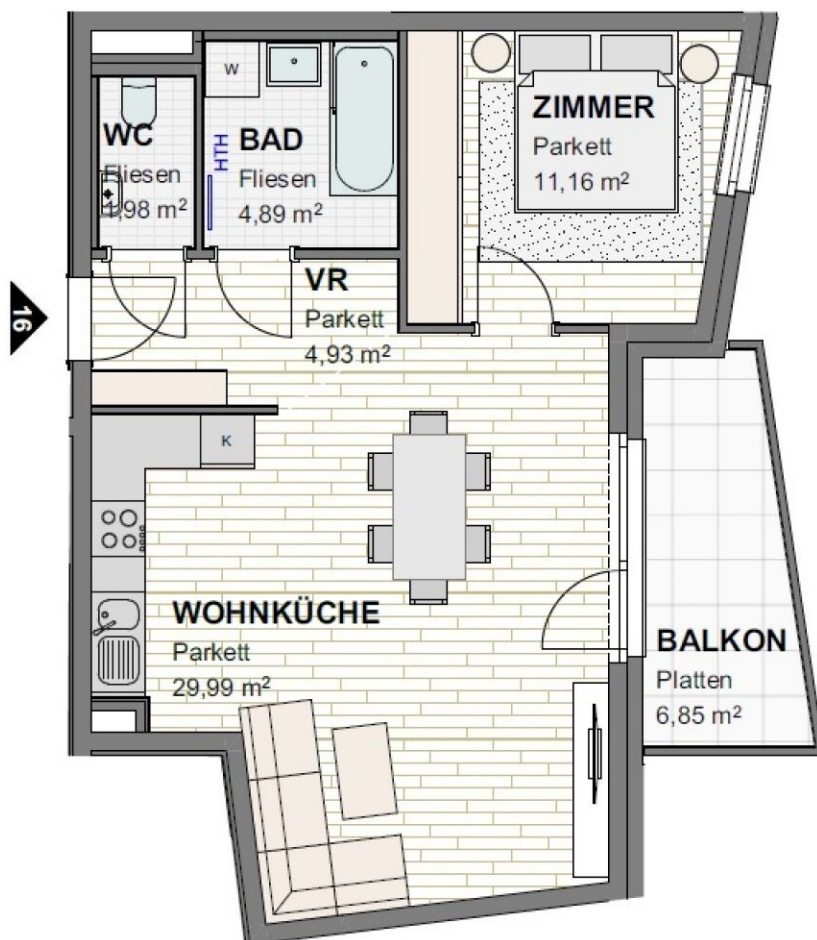


Top 16 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 770,42

52,95 m²

Kaution: 2.311,26



TOP 16	
WOHNKÜCHE	29,99m ²
ZIMMER 1	11,16m ²
BAD	4,89m ²
WC	1,98m ²
VR	4,93m ²
WOHNFLÄCHE	52,95m²
BALKON	6,85m²



1. OBERGESCHOSS
TOP 16



Top 20 - Stiege 2

73,87 m²

Gesamtmietzins: € 982,17

Kaution: 2.946,51

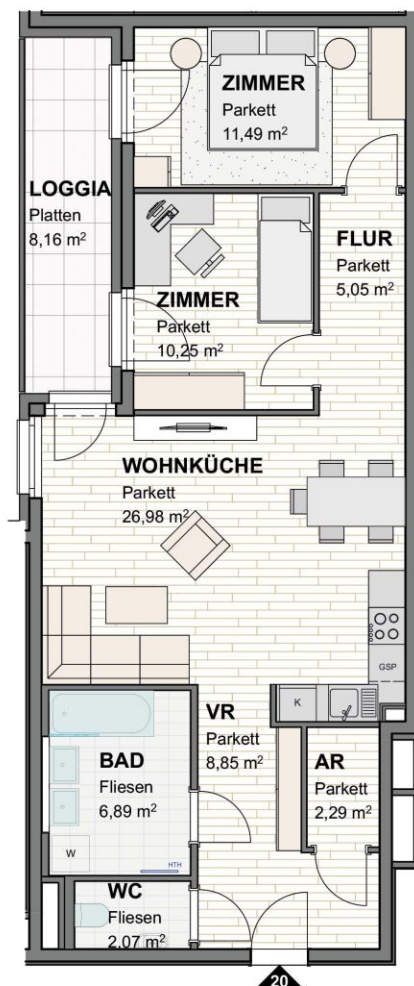


Top 20 - Stiege 2

73,87 m²

Gesamtmietzins: € 982,17

Kaution: 2.946,51



TOP 20	
WOHNKÜCHE	26,98m ²
ZIMMER 1	11,49m ²
ZIMMER 2	10,25m ²
BAD	6,89m ²
WC	2,07m ²
VR	8,85m ²
AR	2,29m ²
FLUR	5,05m ²
WOHNFLÄCHE	73,87m²
LOGGIA	8,16m²

2.OBERGESCHOSS

T O P 2 0



Top 30 - Stiege 5

65,93 m²

Gesamtmietzins: € 1.090,73

Kaution: 3.272,19

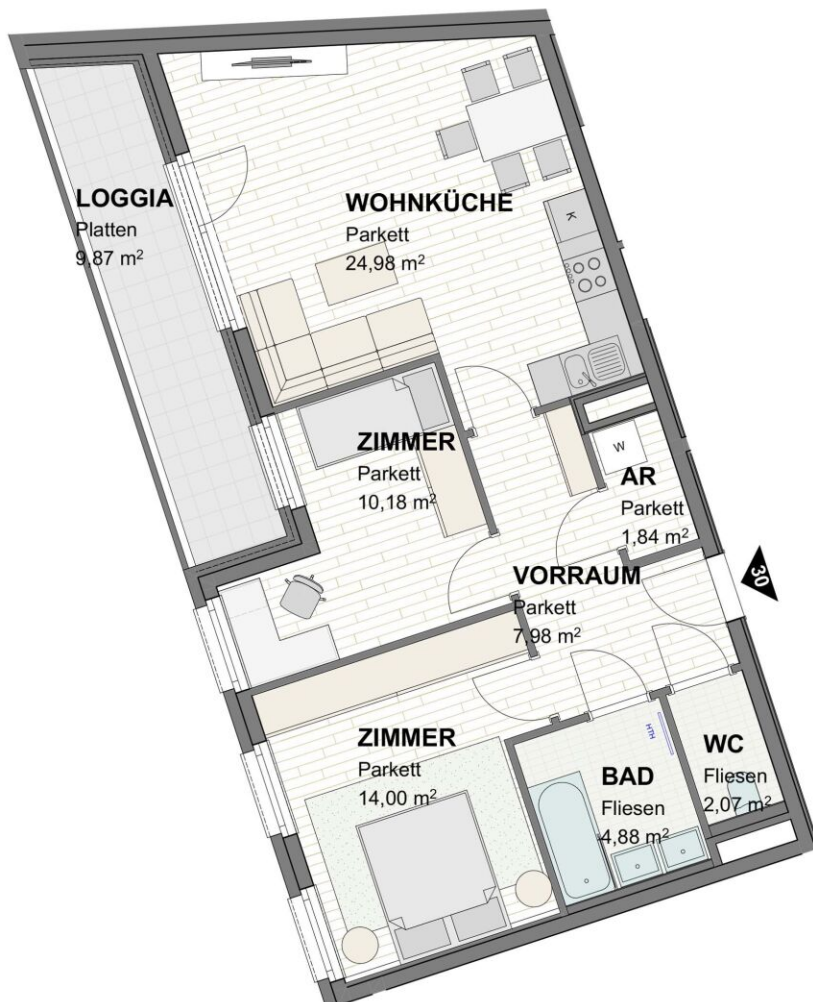


Top 30 - Stiege 5

65,93 m²

Gesamtmietzins: € 1.090,73

Kaution: 3.272,19



TOP 30	
WOHNKÜCHE	24,98m ²
ZIMMER1	10,18m ²
ZIMMER2	14,00m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	7,98m ²
AR	1,84m ²
WOHNFLÄCHE	65,93m²
LOGGIA	9,21m²



Top 55 - Stiege 5

46,33 m²

Gesamtmietzins: € 754,99

Kaution: 2.264,97



VERFÜGBARE EINHEITEN

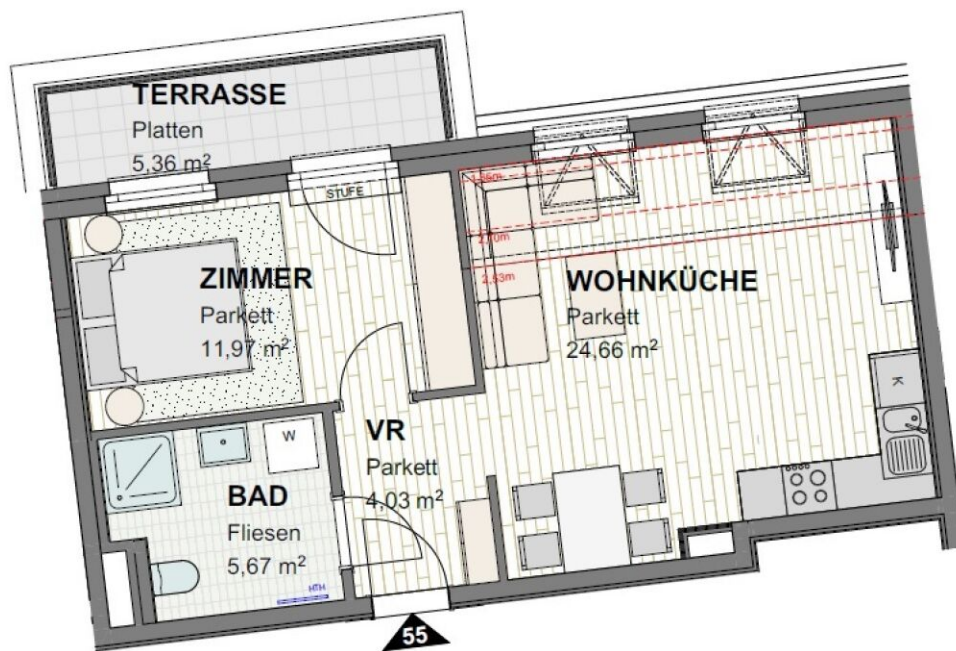


Top 55 - Stiege 5

46,33 m²

Gesamtmietzins: € 754,99

Kaution: 2.264,97



TOP 55	
WOHNKÜCHE	24,66m ²
ZIMMER	11,97m ²
BAD/WC	5,67m ²
VR	4,03m ²
WOHNFLÄCHE	46,33m²
TERRASSE	5,36m²

