

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

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 31-35
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	11 von 192 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.01.2026, 01.12.2025, 01.11.2025, 01.10.2025, ab sofort
Befristung:	5 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, 40.6 kWh/m²a, 31.5 kWh/m²a, 21.3 kWh/m²a, 30 kWh/m²a, 31.3 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	350 m

Verkehr

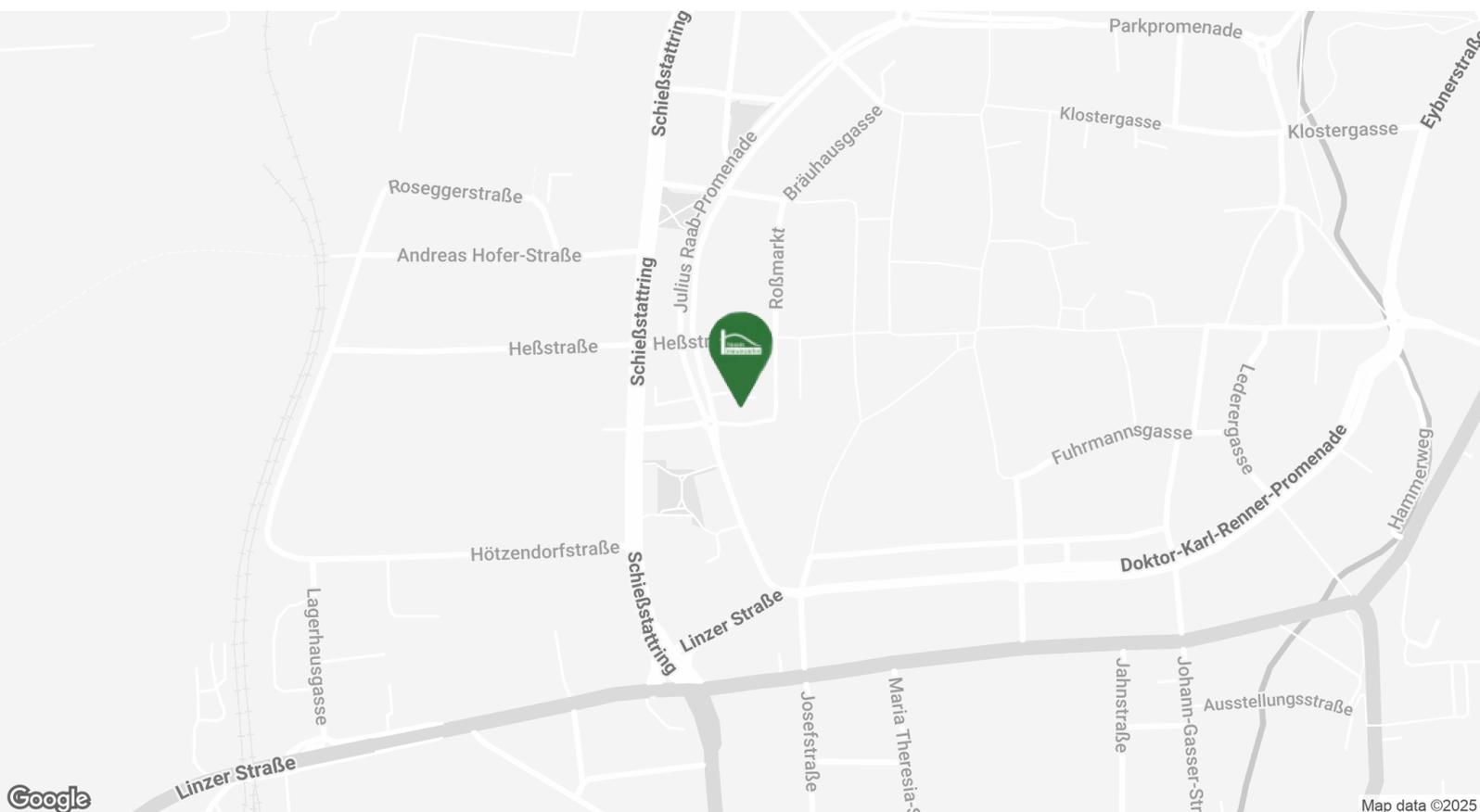
Bus	125 m
Bahnhof	600 m
Autobahnanschluss	2.650 m
Flughafen	5.500 m

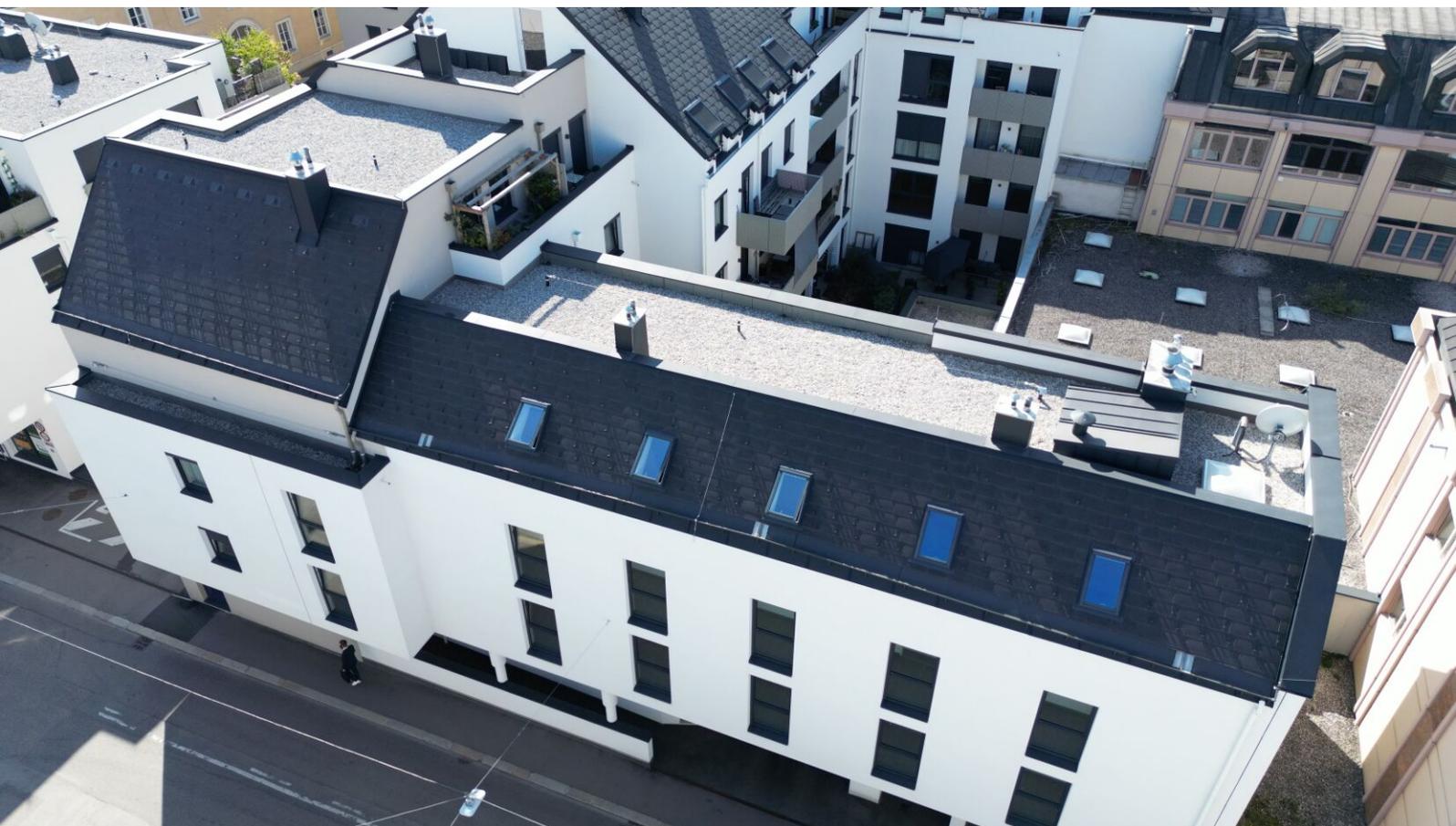
Kinder & Schulen

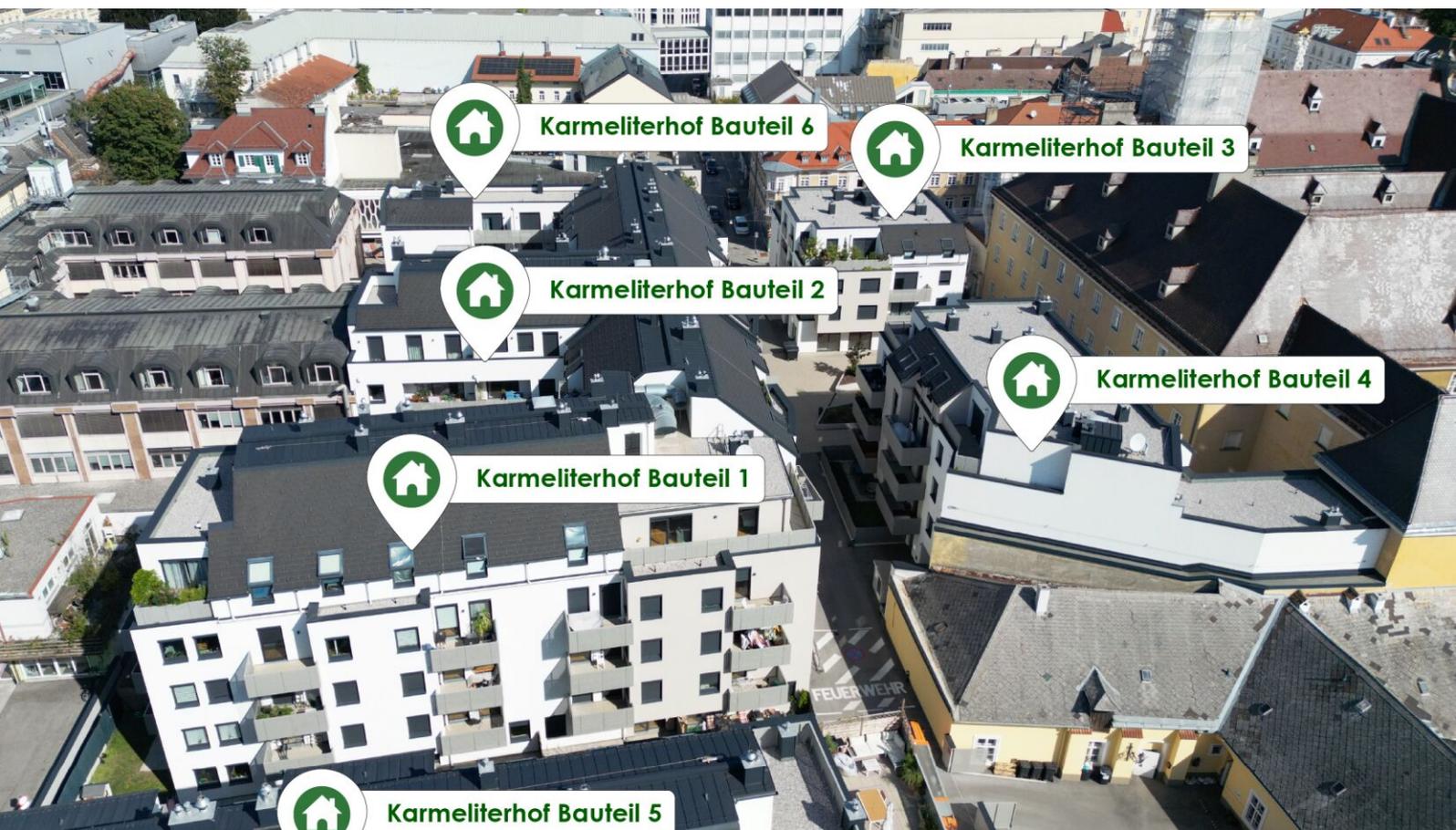
Schule	175 m
Kindergarten	100 m
Höhere Schule	525 m
Universität	1.300 m

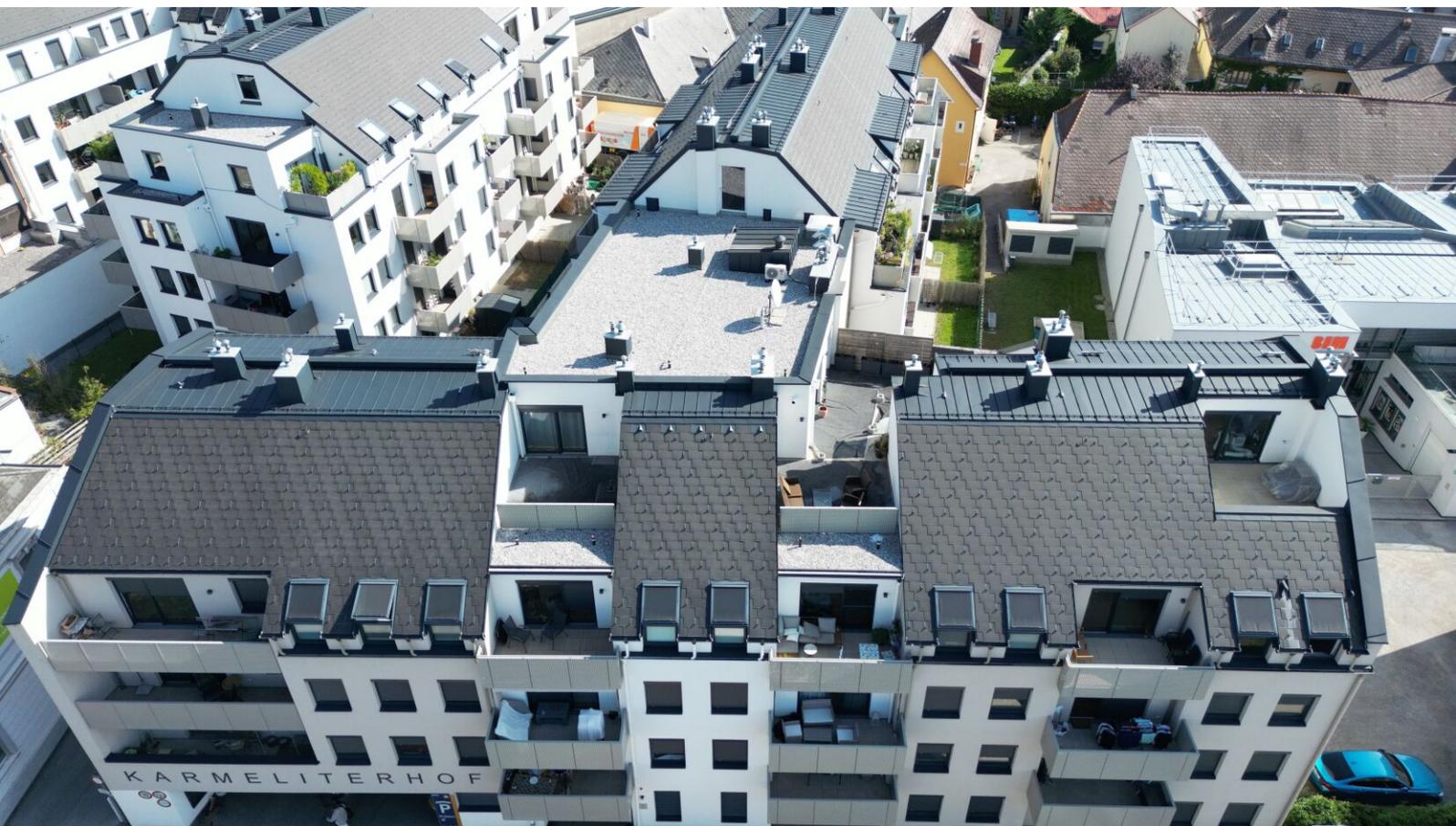
Sonstige

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











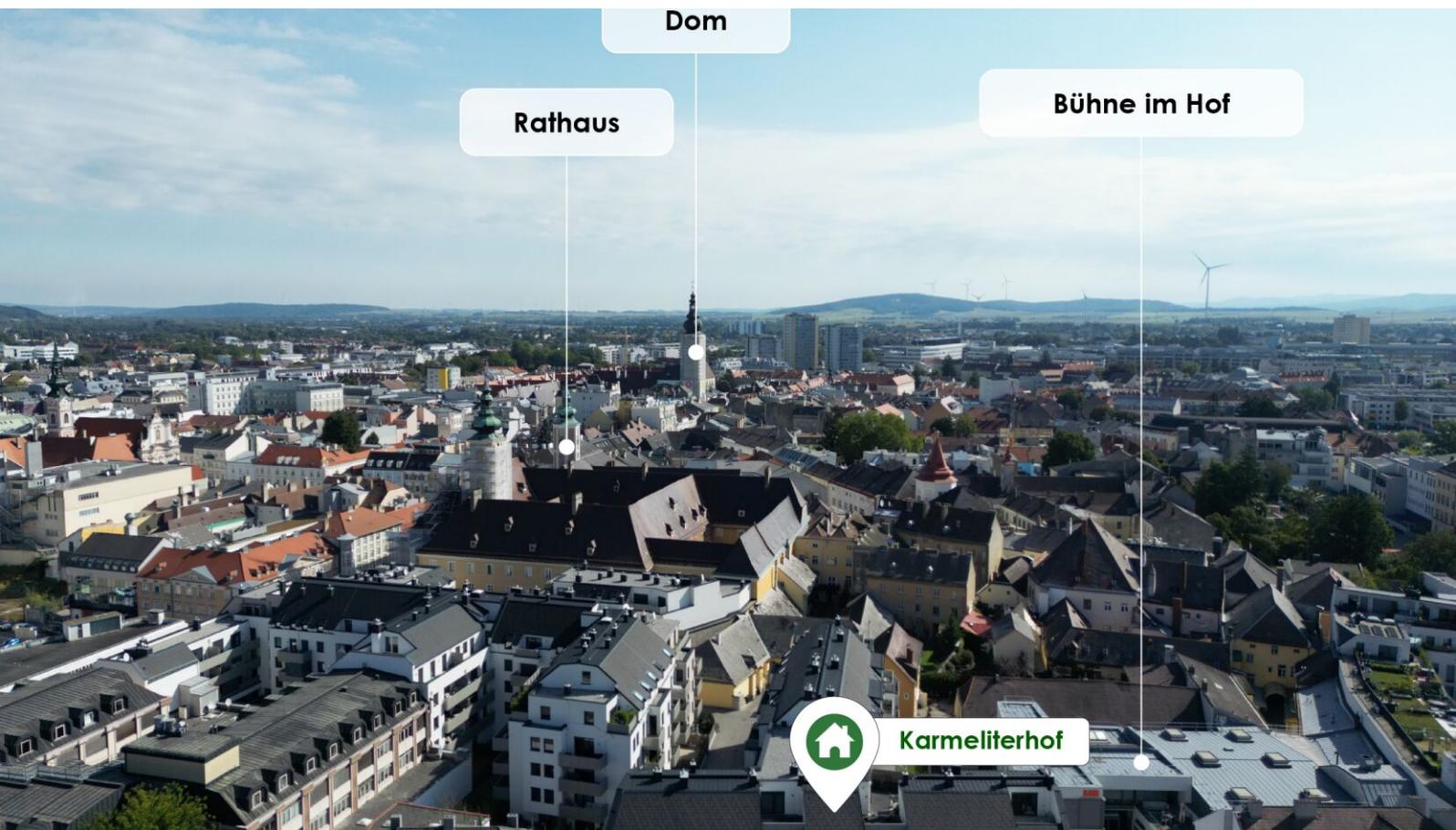
FACTS

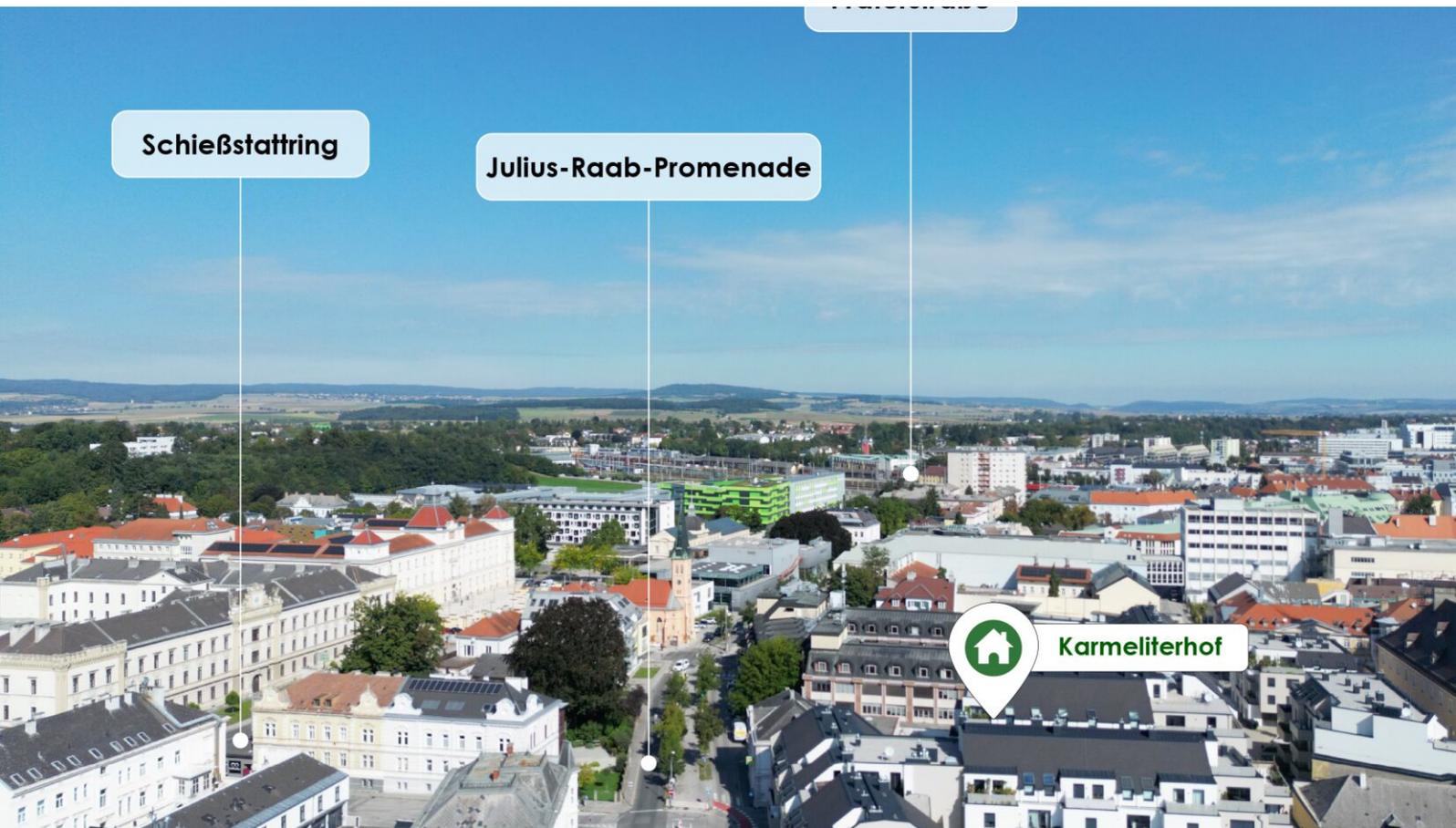
3100 ST. PÖLTEN JULIUS-RAAB-PROMENADE 31-35

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

TEAMNEUNZEHN.AT







PLAN



VERFÜGBARE EINHEITEN

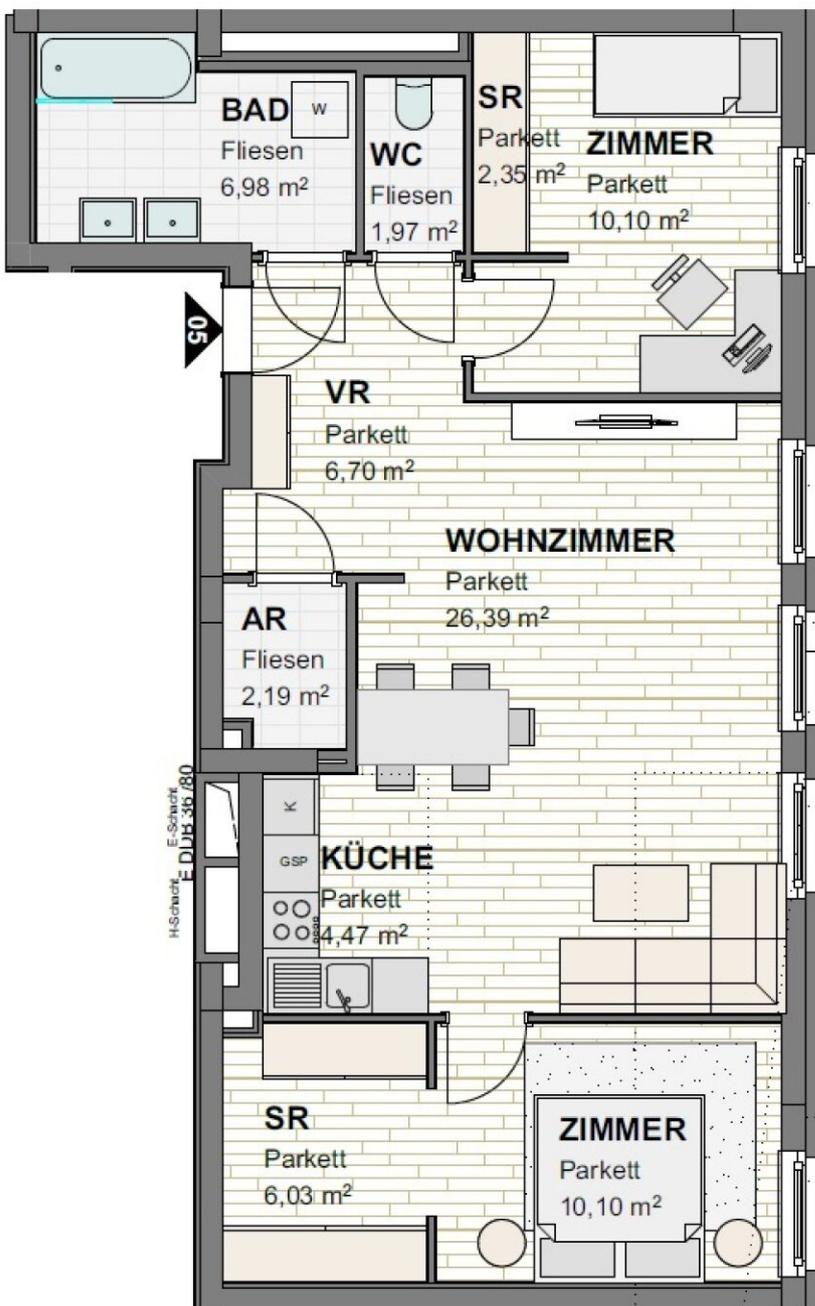


Top 5 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 950,91

77,27 m²

Kaution: 2.852,73



TOP 05	
WOHNZIMMER	26,39m ²
KÜCHE	4,47m ²
ZIMMER 1	10,10m ²
ZIMMER 2	10,10m ²
BAD	6,98m ²
WC	1,97m ²
VR	6,70m ²
SR	6,03m ²
AR	2,19m ²
WOHNFLÄCHE	77,27m²



ERDGESCHOSS
TOP 05



VERFÜGBARE EINHEITEN

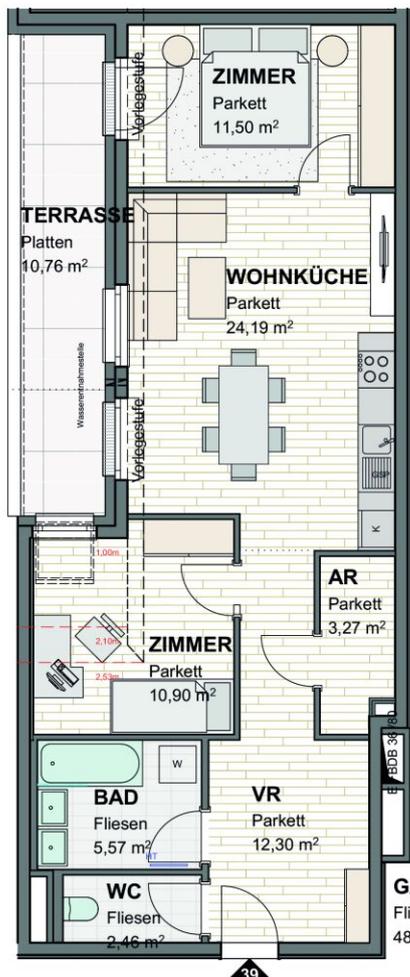


Top 39 - Stiege 2

70,18 m²

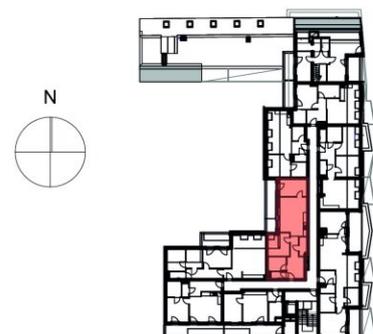
Gesamtmietzins: € 1.156,29

Kaution: 3.468,87



TOP 39	
WOHNKÜCHE	24,19m ²
ZIMMER 1	11,50m ²
ZIMMER 2	10,90m ²
BAD	5,57m ²
WC	2,46m ²
VR	12,30m ²
AR	3,27m ²
WOHNFLÄCHE	70,18m²
TERRASSE	10,76m²

DACHGESCHOSS T O P 3 9

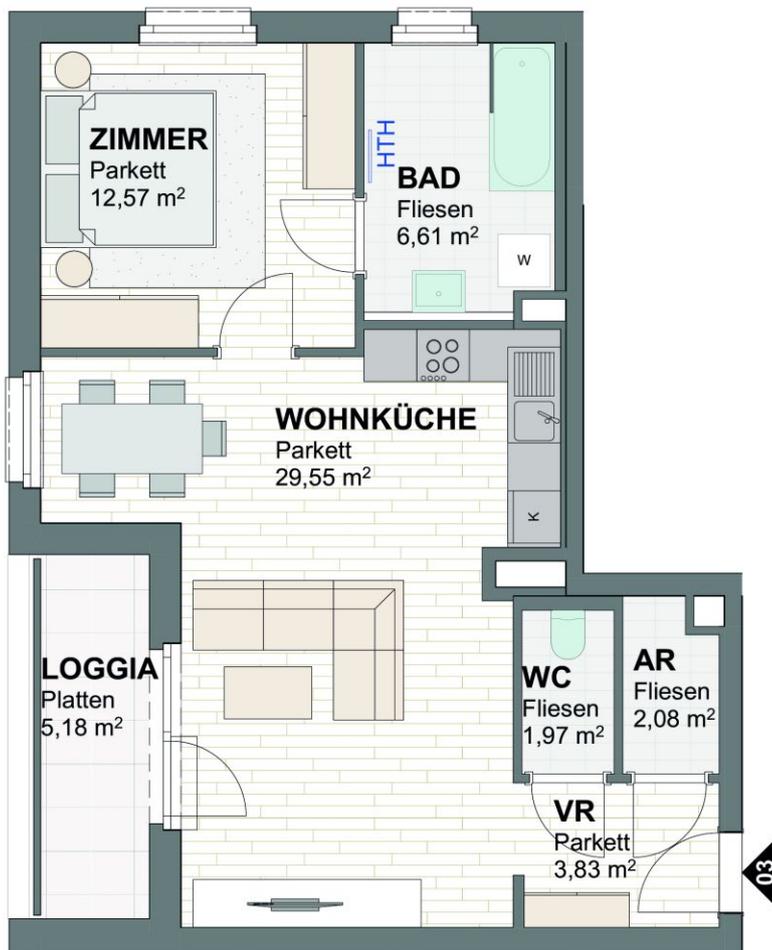


Top 3 - Stiege 3

Gesamtmietzins: € 801,56

56,61 m²

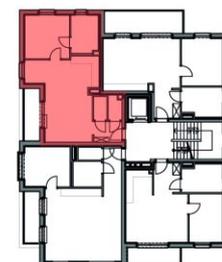
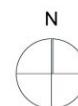
Kaution: 2.404,68



TOP 03	
WOHNKÜCHE	29,55m ²
ZIMMER 1	12,57m ²
BAD	6,61m ²
WC	1,97m ²
AR	2,08m ²
VR	3,83m ²
WOHNFLÄCHE	56,61m²
LOGGIA	5,18m²

1.OBERGESCHOSS

T O P 0 3

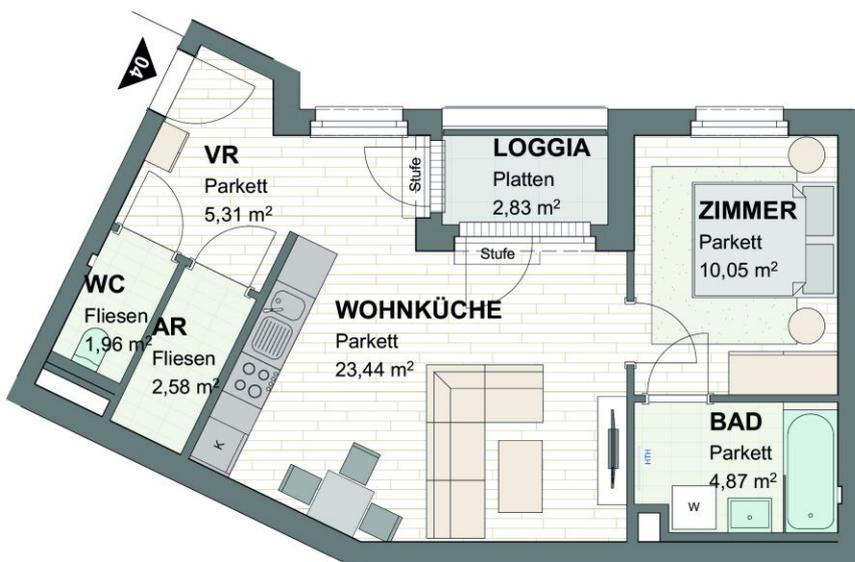


Top 4 - Stiege 4

48,21 m²

Gesamtmietzins: € 685,62

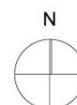
Kaution: 2.056,86



TOP 04	
WOHNKÜCHE	23,44m ²
ZIMMER 1	10,05m ²
BAD	4,87m ²
WC	1,96m ²
VORR	5,31m ²
AR	2,58m ²
WOHNFLÄCHE	48,21m²
LOGGIA	2,83m²

1. OBERGESCHOSS

T O P 0 4



VERFÜGBARE EINHEITEN

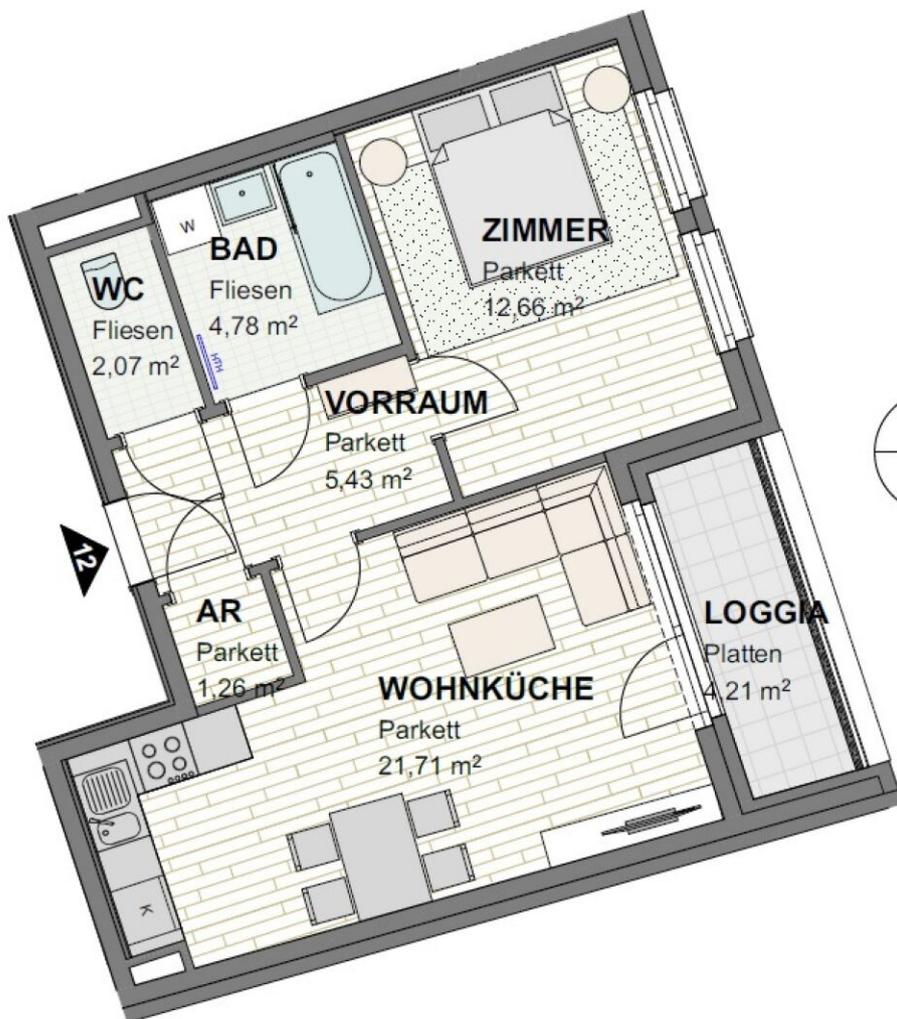


Top 12 - Stiege 5

47,91 m²

Gesamtmietzins: € 725,57

Kaution: 2.176,71



TOP 12	
WOHNKÜCHE	21,71m ²
ZIMMER	12,66m ²
BAD	4,78m ²
WC	2,07m ²
AR	1,26m ²
VORR	5,43m ²
WOHNFLÄCHE	47,91m²
LOGGIA	4,21m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

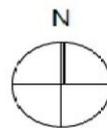
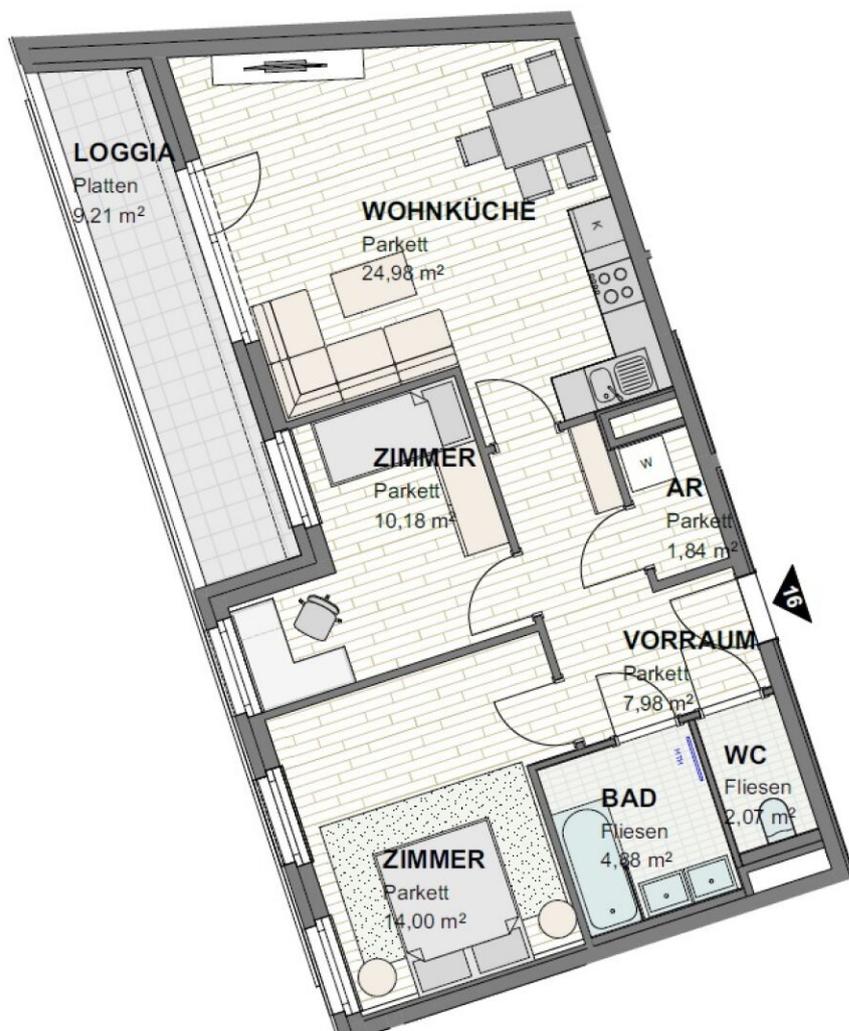


Top 16 - Stiege 5

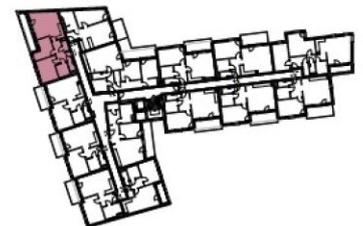
Gesamtmietzins: € 1.030,31

65,93 m²

Kaution: 3.090,93



TOP 16	
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

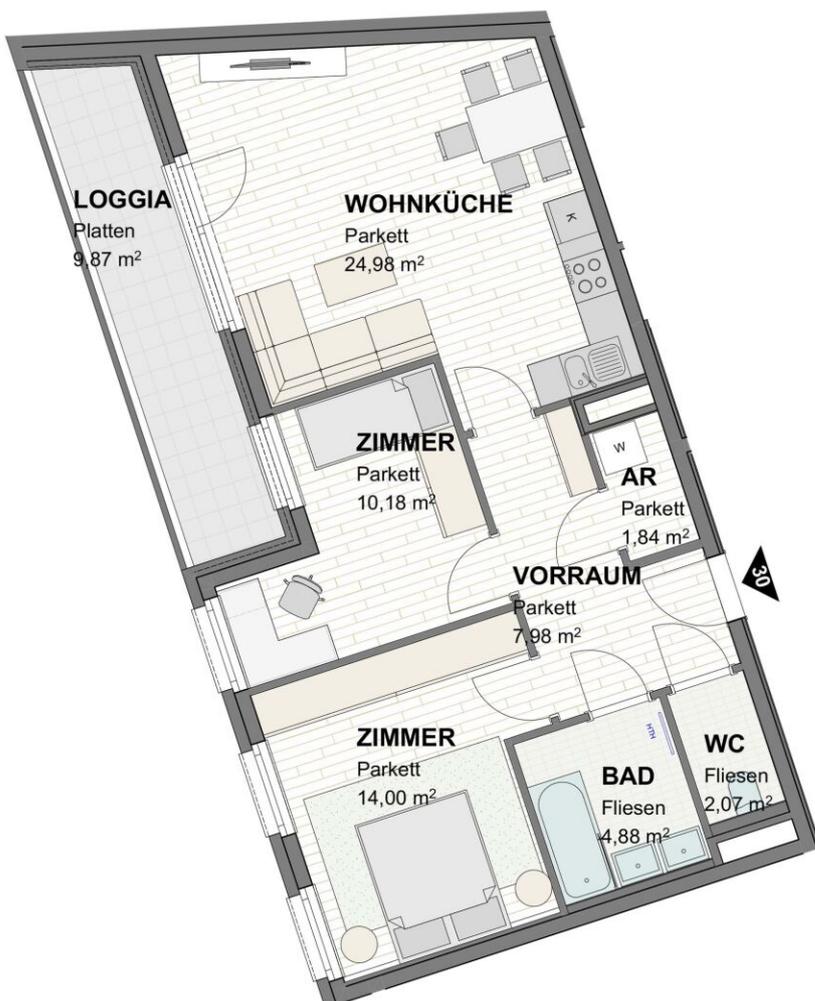


Top 30 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 1.090,73

65,93 m²

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



VERFÜGBARE EINHEITEN

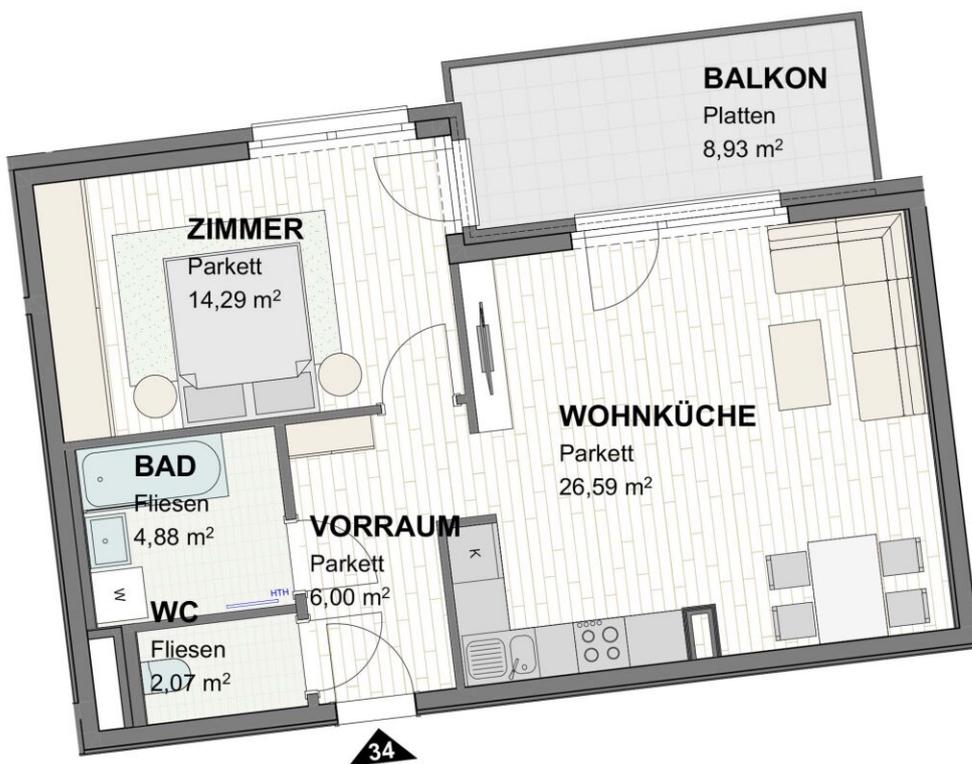


Top 34 - Stiege 5

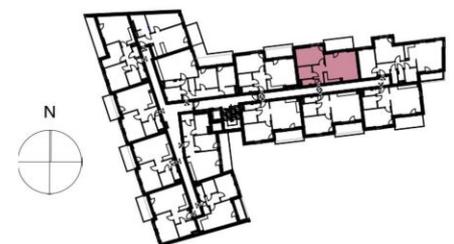
Gesamtmietzins: € 811,15

53,83 m²

Kaution: 2.433,45



TOP 34	
WOHNKÜCHE	26,59m ²
ZIMMER	14,29m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	6,00m ²
WOHNFLÄCHE	53,83m²
BALKON	8,93m²

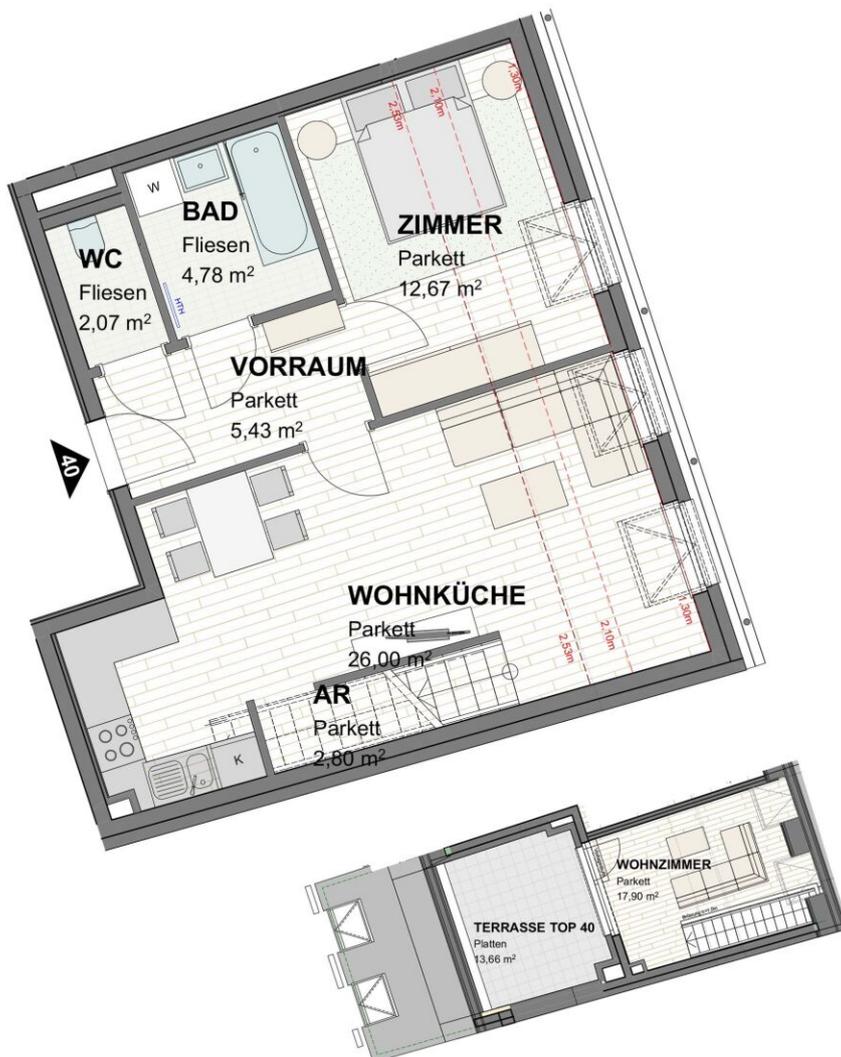


Top 40 - Stiege 5

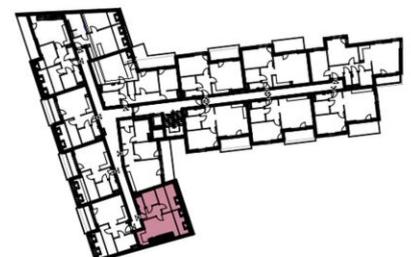
71,75 m²

Gesamtmietzins: € 1.099,74

Kaution: 3.299,22



TOP 40	
WOHNKÜCHE	26,00m ²
ZIMMER	12,67m ²
BAD	4,78m ²
WC	2,07m ²
AR	2,80m ²
VORR	5,43m ²
WZ	17,90m ²
WOHNFLÄCHE	71,65m²
TERRASSE	13,66m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

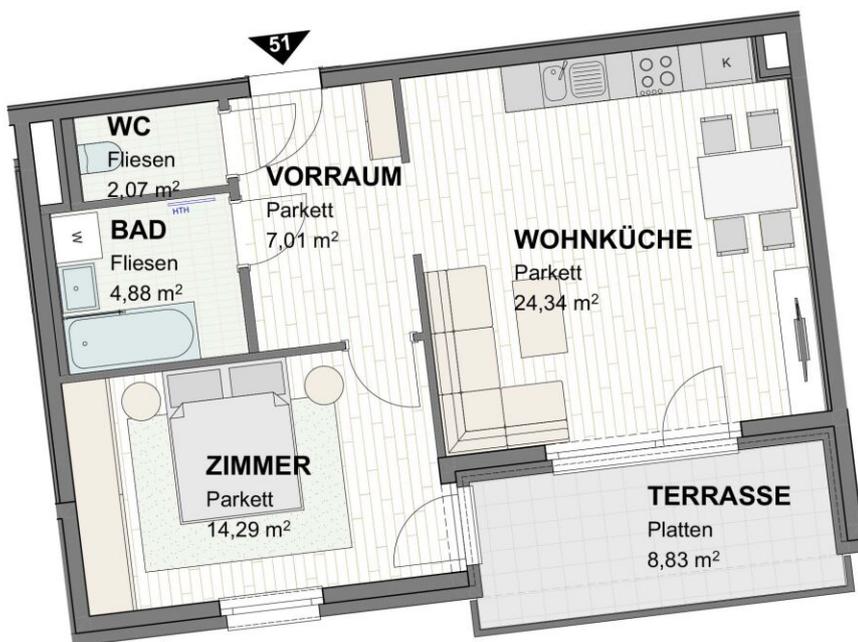


Top 51 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 829,72

52,59 m²

Kaution: 2.489,16



TOP 51	
WOHNKÜCHE	24,34m ²
ZIMMER	14,29m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	7,01m ²
WOHNFLÄCHE	52,59m²
TERRASSE	8,83m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

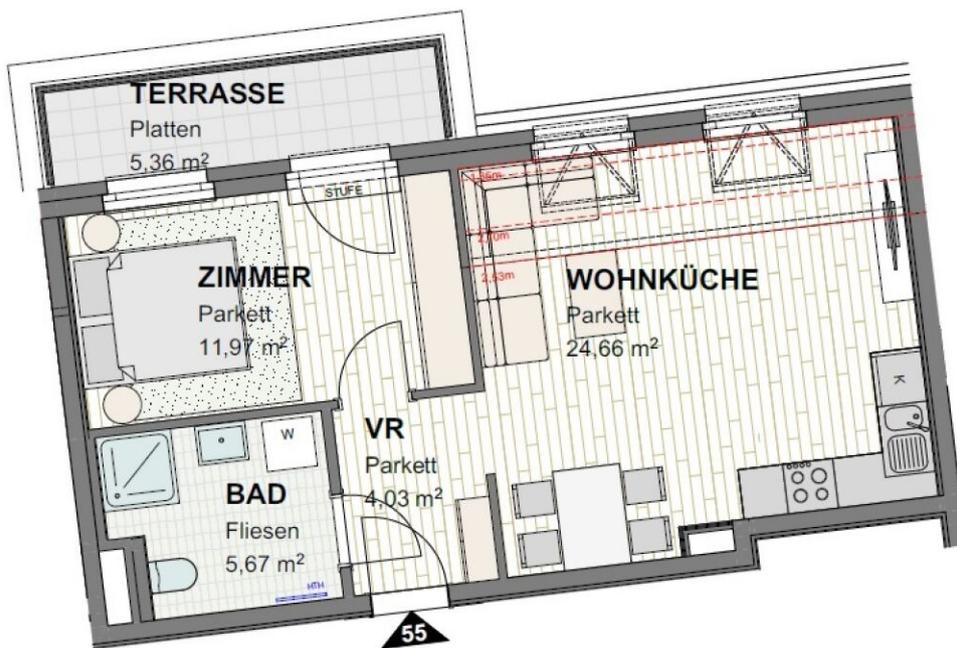


Top 55 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 754,99

46,33 m²

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

