



n Huger

# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Kremser Landstraße 107, A-3100 St. Pölten

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Kremser Landstraße 107, A-3100 St. Pölten

Wohnen am Kremserberg - Leben in der Landeshauptstadt!

## Wohnen am Kremserberg - Leben in der Landeshauptstadt!

Angrenzend an ein Erholungsgebiet beim St. Pöltener Traisenpark gelegen, stellt "Das.Kremserberg" eine wunderbare Verbindung aus städtischem Wohnen und Leben in der Natur dar.

Die Eigentumswohnungen bestechen durch gut durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung. Bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Sonnenlicht, während der geschmackvolle Echtholzparkett eine behagliche Atmosphäre schafft. Das zentrale Wohnzimmer bildet das Herzstück jeder Wohnung und grenzt nahtlos an einen Freiraum an. So steht jedem Eigentümer ein eigener privater Rückzugsort im Freien zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieses Projekts ist der großzügige Gemeinschaftspool mit einem Ausmaß von 9x4 m. Hier können Sie an heißen Sommertagen erfrischende Momente erleben und sich vom Alltag zurückziehen. Die großzügige Dachterrasse, ausgestattet mit einer exklusiven Outdoorküche, bietet einen unvergleichlichen Blick über St. Pölten in Richtung Alpenvorland und Ötscher. Genießen Sie hier unvergessliche Sonnenuntergänge und gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das Luxus, Komfort und Naturnähe auf einzigartige Weise vereint.

### Das Projekt:

- Gesamt 71 Wohnungen
- 3 - 4 Zimmer
- Wohnflächen von 66 - 90 m<sup>2</sup>
- Freifläche wie Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Gemeinschaftspool und Poolhaus
- Dachterrasse mit Outdoorküche
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
  - HWB: ab 22,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse: B
  - fGEE: 0,74 Klasse: A

### Ausstattung:

- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss)
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

## Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Gasthäuser, Cafés, Schule, Kindergarten, Bank, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Campus und Fachhochschule sowie die St. Pöltener Innenstadt erreichen Sie komfortabel mit dem Rad oder dem Bus. In weniger als einer halben Zugstunde erreichen Sie Wiens Hauptbahnhof.

- St. Pölten-Traisenpark Bahnhof
- Buslinien 1, 2, 5, 8 und 12

Ein Stellplatz ist bei jeder Wohnung um € 18.500,- in der hauseigenen Tiefgarage anzukaufen.

## Provisionsfrei für den Käufer!

### Fertigstellung: bereits erfolgt

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Provisionsfrei für den Käufer!

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

**\*FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* -**

Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandschaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „Das.Kremserberg“ einlangenden Kaufanbote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „Das.Kremserberg“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupaketes der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu 6,5% des Kaufpreises!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Energieausweis:**

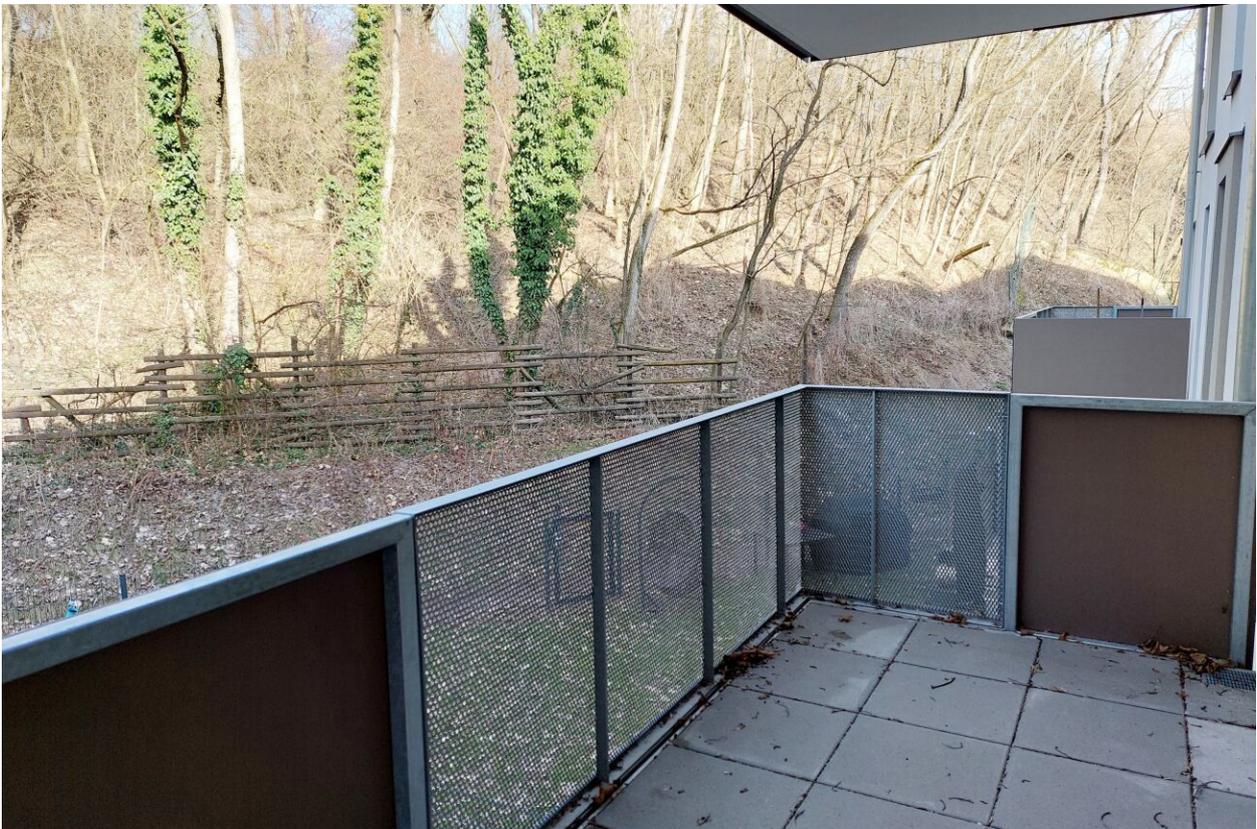
Gültig bis: 17.02.2031  
HWB: **B** 22,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,74

## Fotos





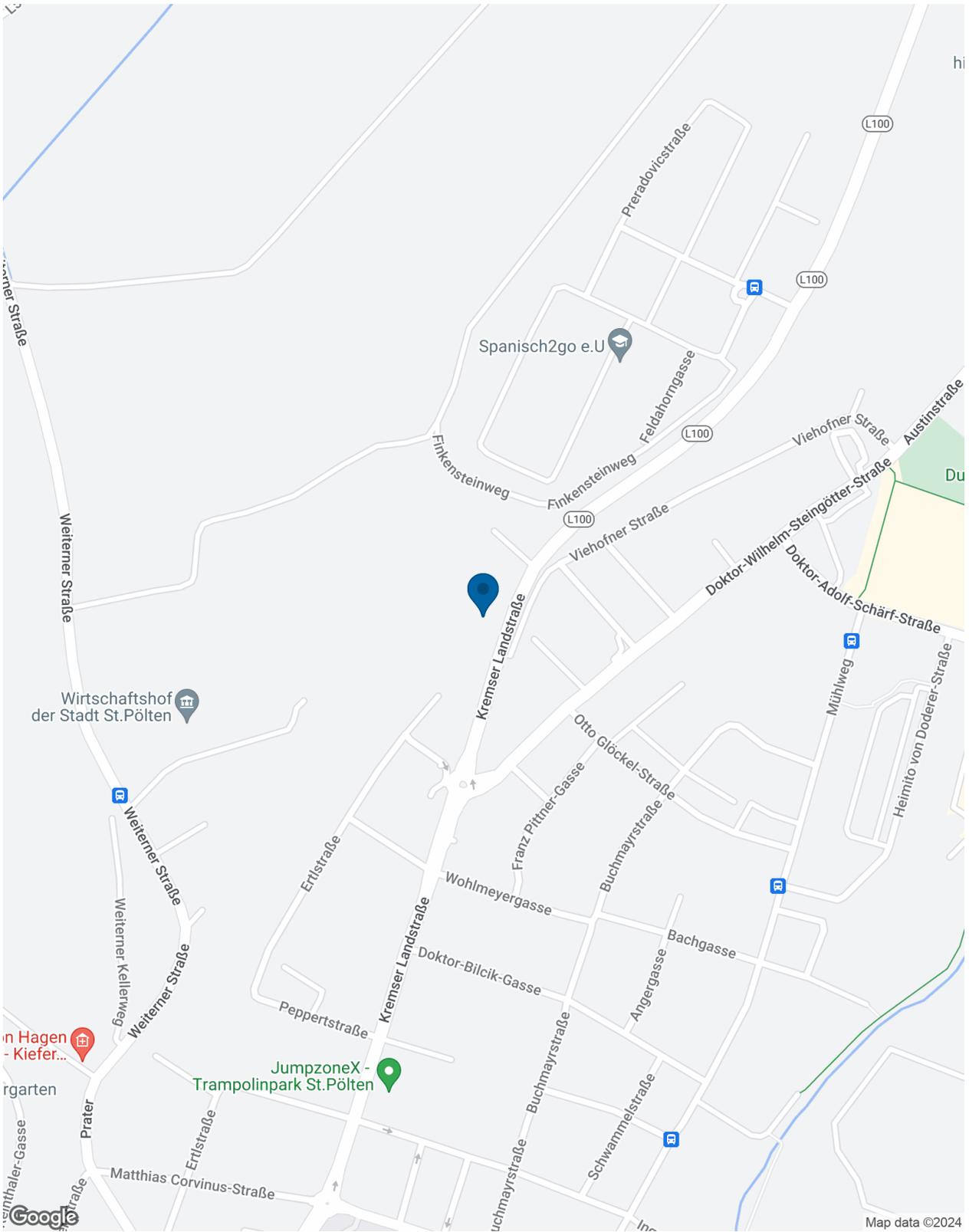








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

