

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

HIGHLIGHTS

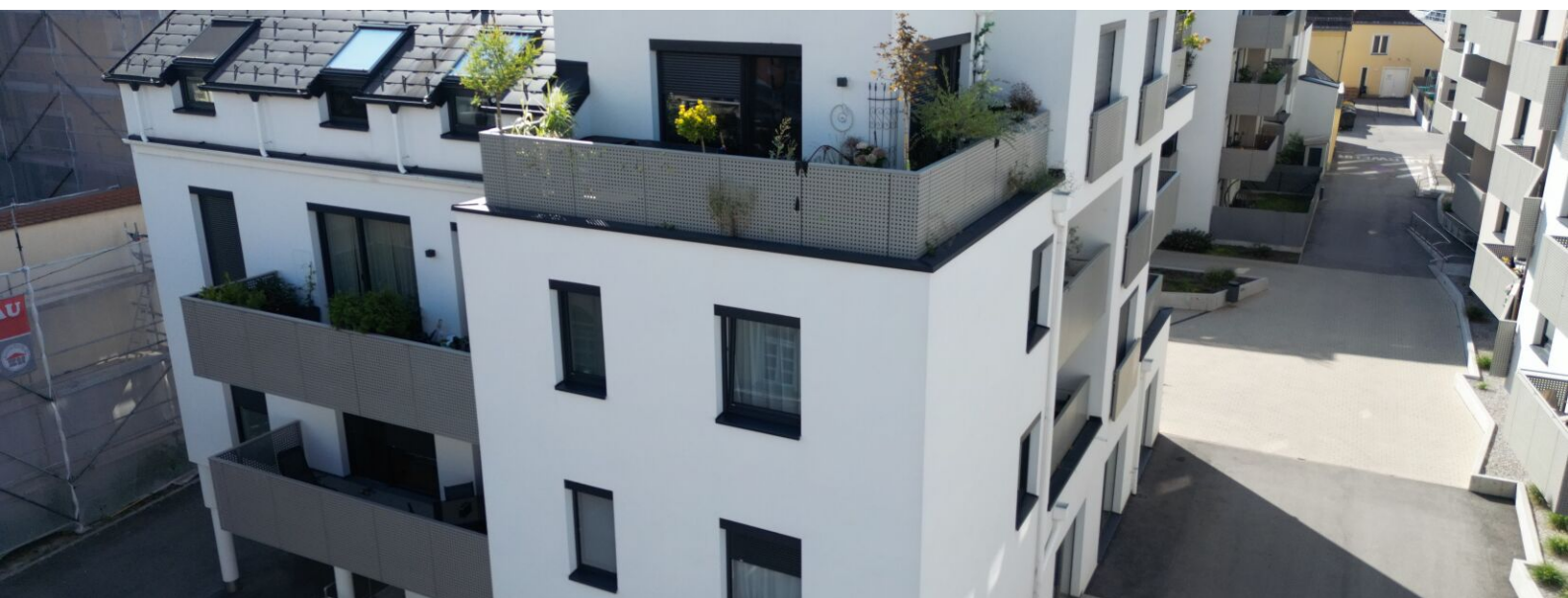
-) **top moderner Neubauwohnung**
-) **Wärmeerzeugung mittels Fernwärme**
-) **Fußbodenheizung**
-) **Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung**
-) **Eichenparkettboden**
-) **Außenbeschattung**
-) **Keramischer Fliesenbelag (großformatige Fliesen)**
-) **Sicherheitseingangstüre**
-) **voll ausgestattete 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:	12 von 203 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort, 01.10.2026, 2026-09-01, 2026-10-01, 01.09.2026
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, 27.7 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
Universität	1.300 m
Höhere Schule	525 m

Nahversorgung

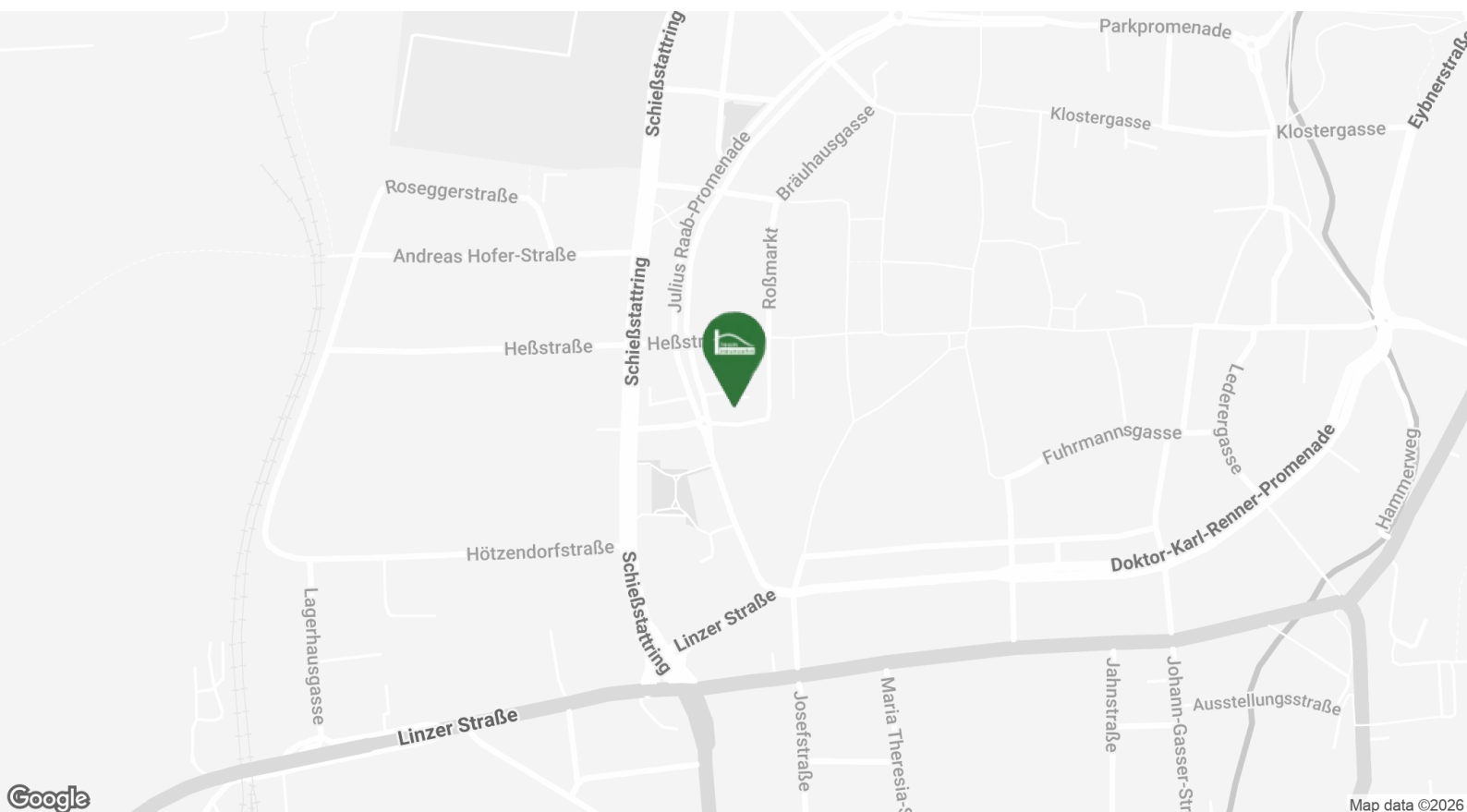
Supermarkt	175 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	350 m

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







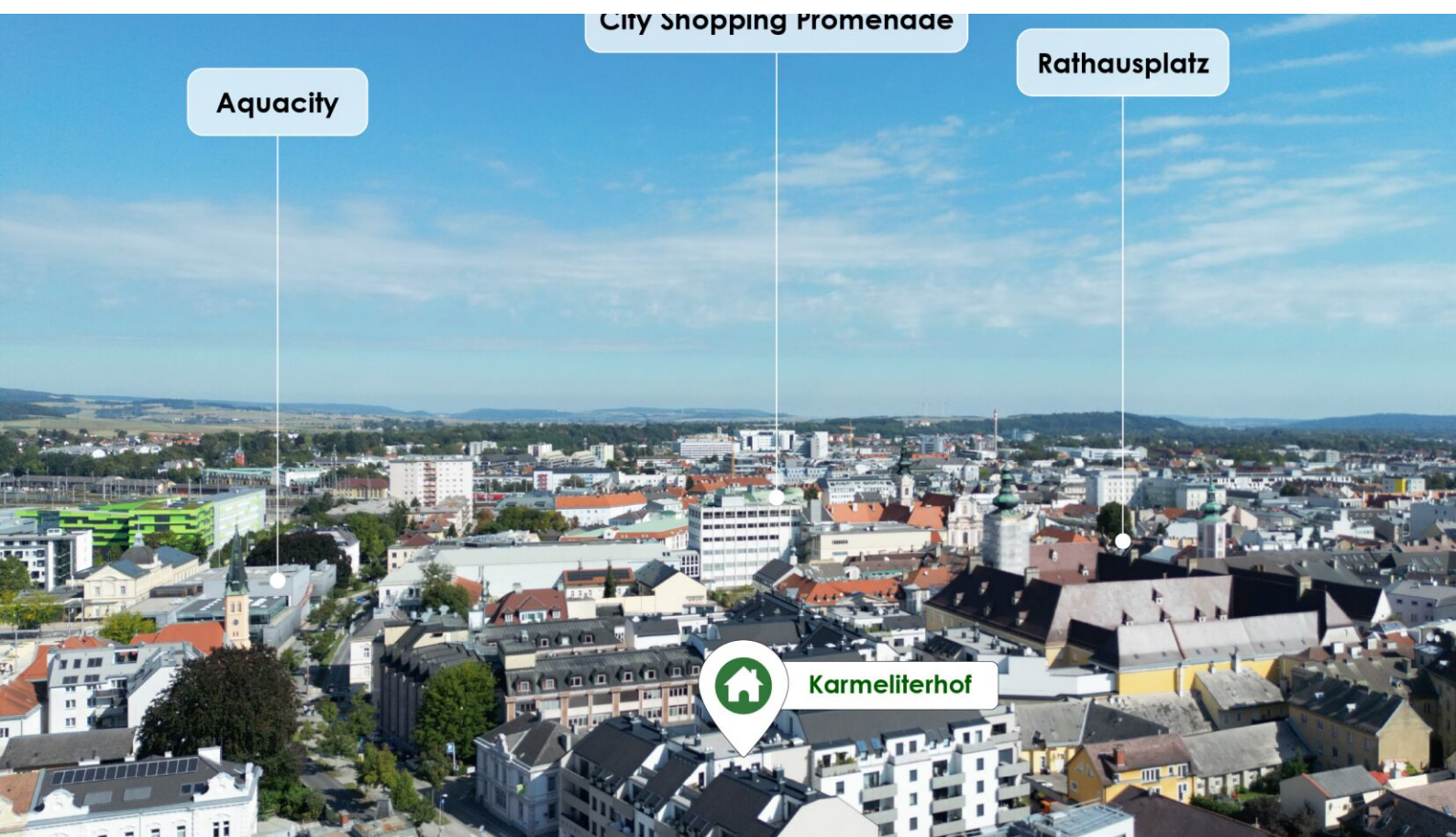


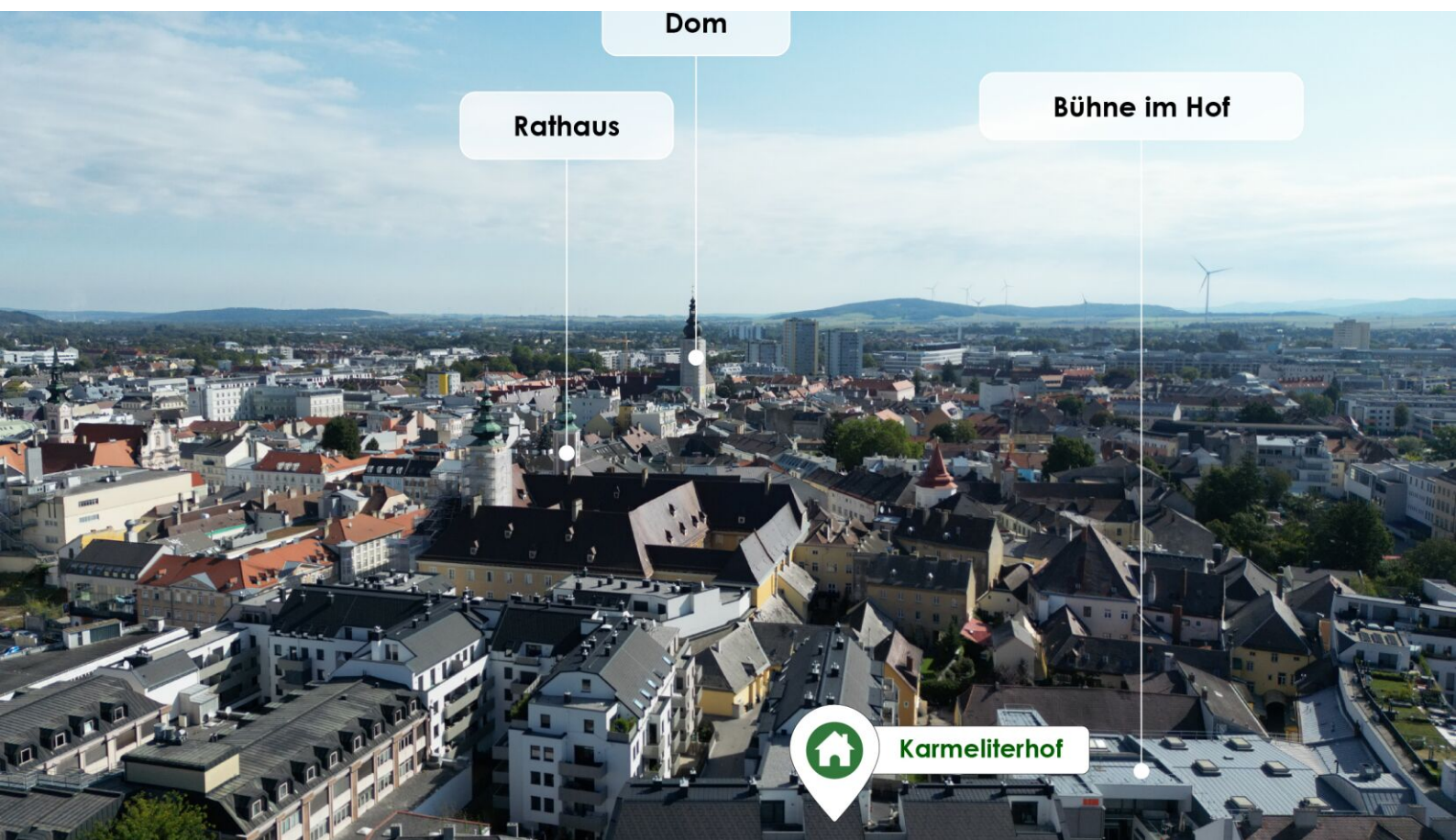


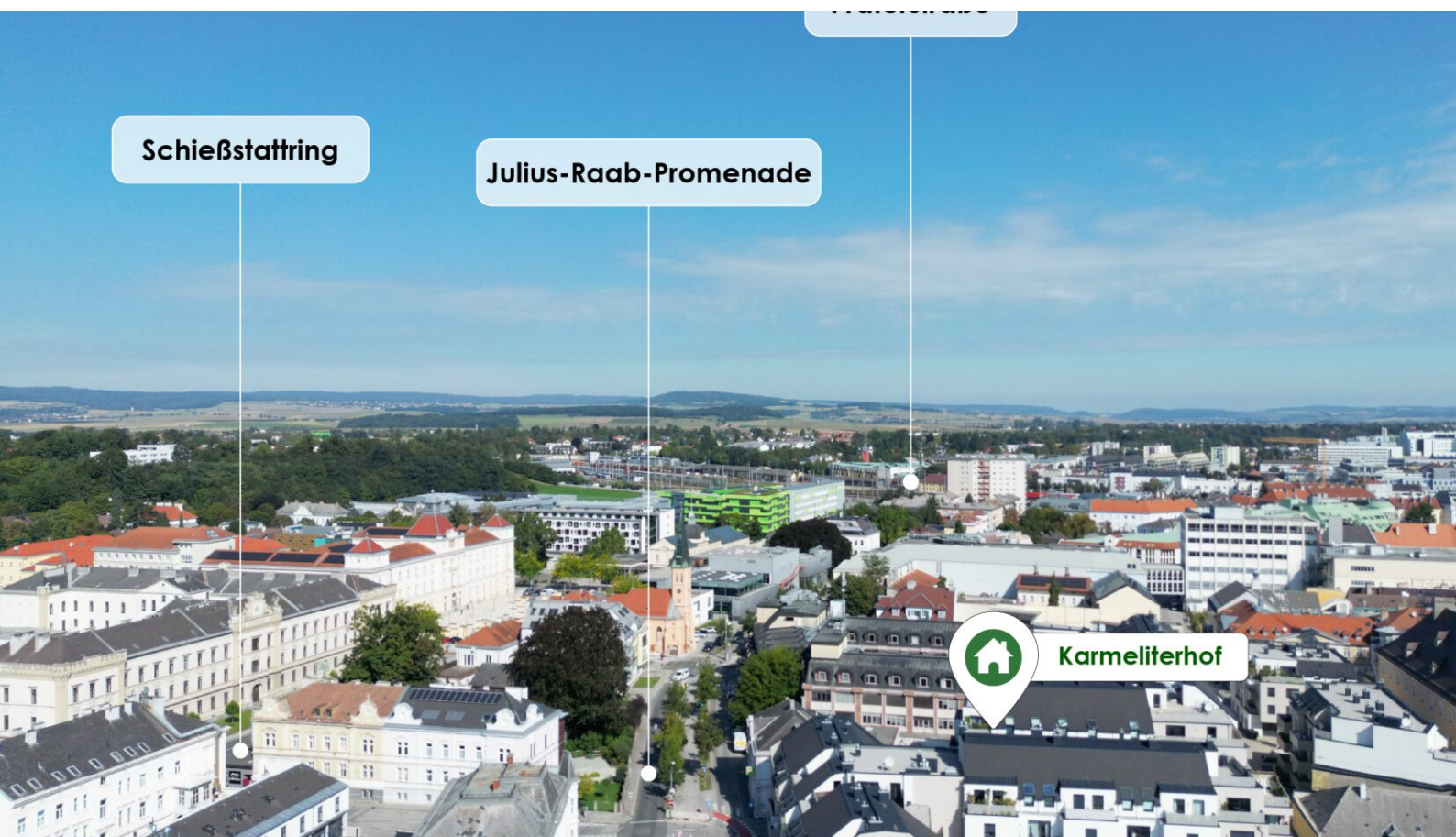
FACTS

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







PLAN



VERFÜGBARE EINHEITEN

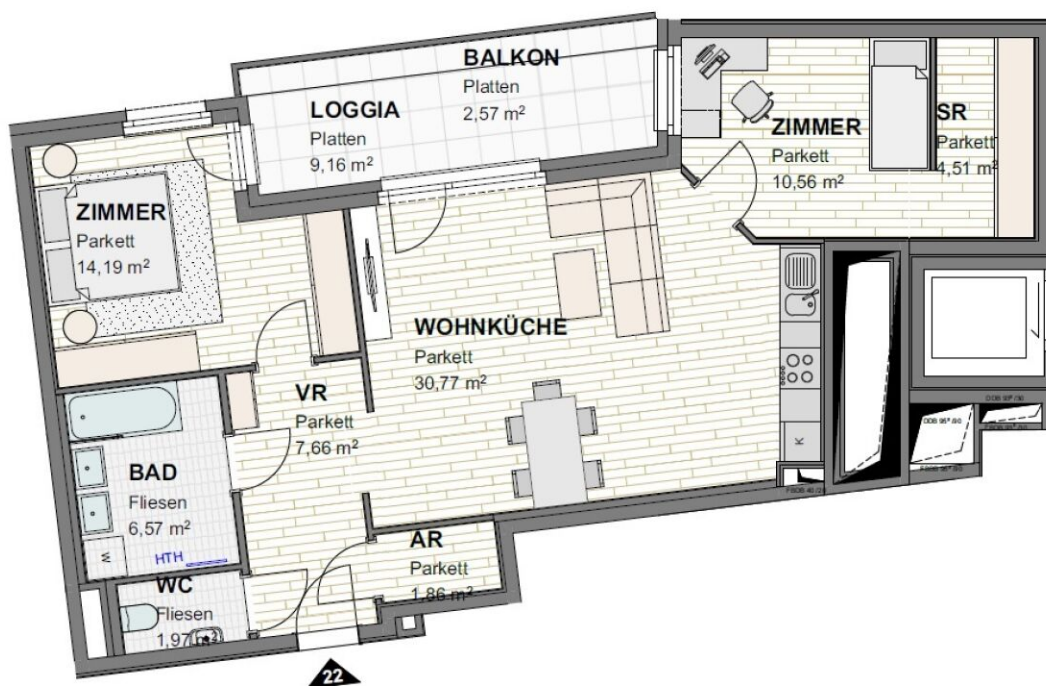


Top 22 - Stiege 1

78,09 m²

Gesamtmietzins: € 1.285,11

Kaution: 3.855,33



TOP 22	
WOHNKÜCHE	30,77m ²
ZIMMER 1	14,19m ²
ZIMMER 2	10,56m ²
BAD	6,57m ²
WC	1,97m ²
SR	4,51m ²
AR	1,86m ²
VR	7,66m ²
WOHNFLÄCHE	78,09m²
BALKON	2,57m²
LOGGIA	9,16m²



2. OBERGESCHOSS
TOP 22



VERFÜGBARE EINHEITEN

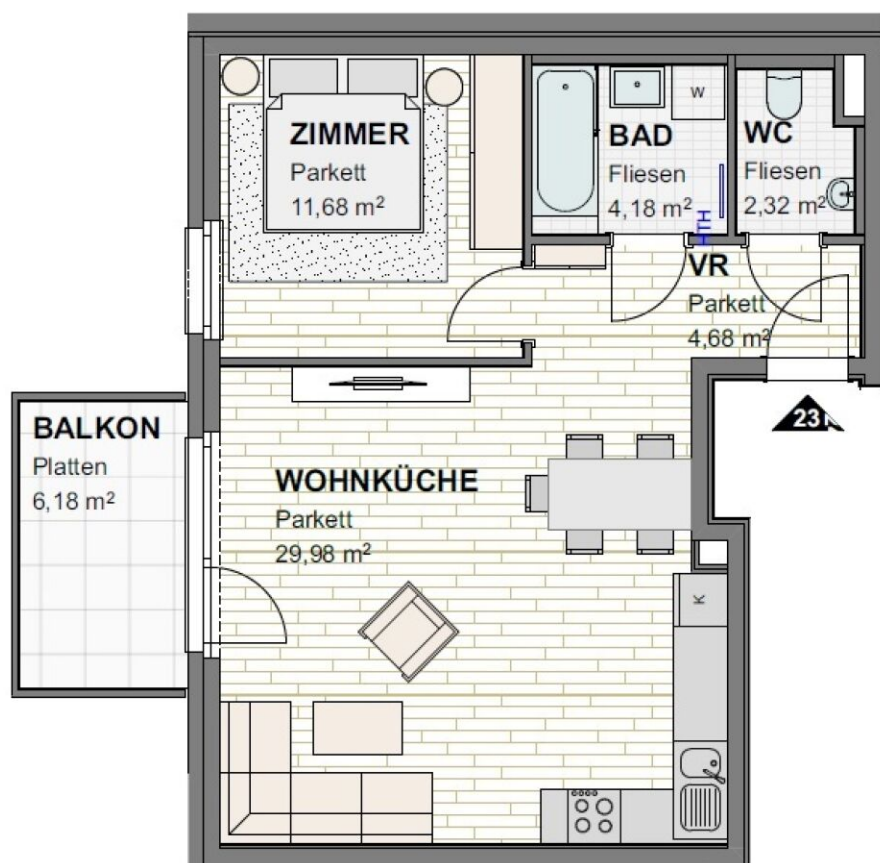


Top 23 - Stiege 1

52,84 m²

Gesamtmietzins: € 821,11

Kaution: 2.463,33



TOP 23	
WOHNKÜCHE	29,98m ²
ZIMMER 1	11,68m ²
BAD	4,18m ²
WC	2,32m ²
VR	4,68m ²
WOHNFLÄCHE	52,84m²
BALKON	6,18m²



2. OBERGESCHOSS
TOP 23



VERFÜGBARE EINHEITEN

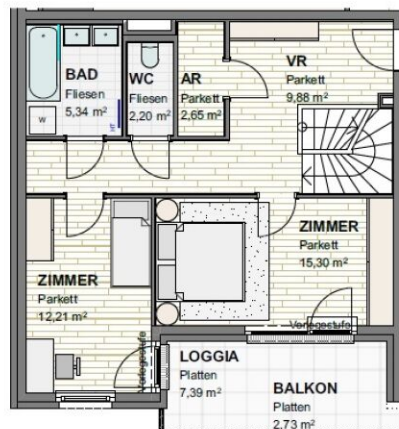
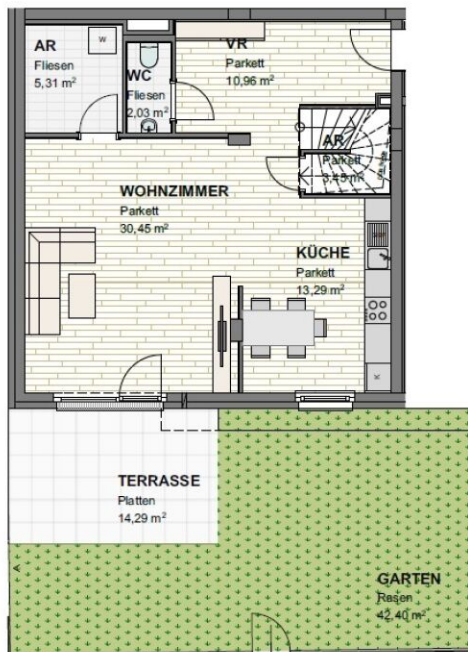


Top 1 - Stiege 2

118,54 m²

Gesamtmietzins: € 1.849,27

Kaution: 5.547,81



TOP 01 EG		TOP 01 OG	
WOHNZIMMER	30,45m ²	ZIMMER 1	12,21m ²
KÜCHE	13,29m ²	ZIMMER 2	15,30m ²
WC	2,03m ²	BAD	5,34m ²
AR	5,31m ²	WC	2,20m ²
VORR	10,96m ²	AR	2,65m ²
AR	3,45m ²	VORR	9,88m ²
		GANG	5,48m ²
WOHNFLÄCHE EG	65,48m²	WOHNFLÄCHE OG	53,06m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		118,54m²	
TERRASSE	14,29m²	LOGGIA	7,39m²
		BALKON	2,73m²
GARTEN	42,40m²		



ERDGESCHOSS / OG1



Kaution: 3.147,00



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
T O P 0 5

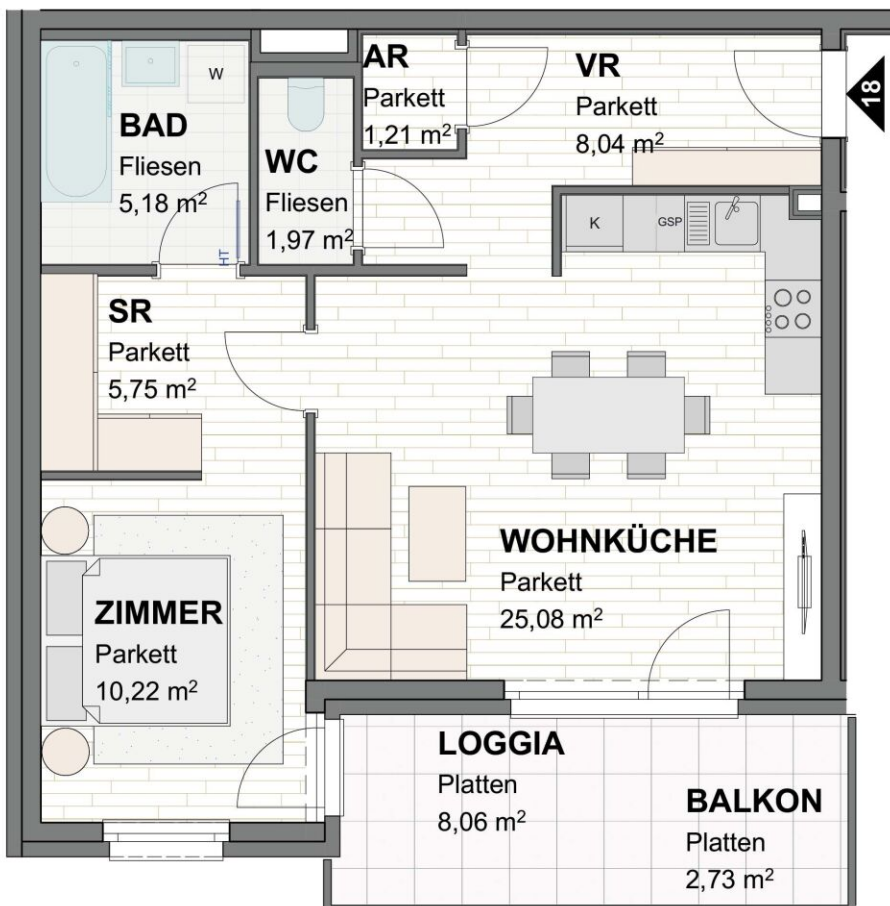


Top 18 - Stiege 2

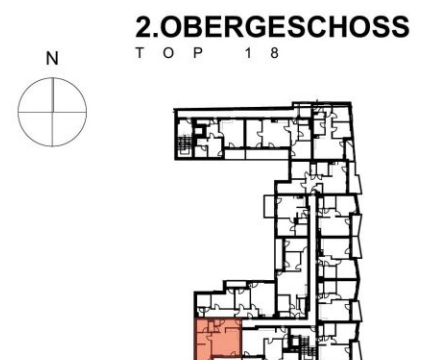
57,45 m²

Gesamtmietzins: € 964,89

Kaution: 2.894,67



TOP 18	
WOHNKÜCHE	25,08m ²
ZIMMER	10,22m ²
BAD	5,18m ²
WC	1,97m ²
VR	8,04m ²
AR	1,21m ²
SR	5,75m ²
WOHNFLÄCHE	57,45m²
LOGGIA	8,06m²
BALKON	2,73m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

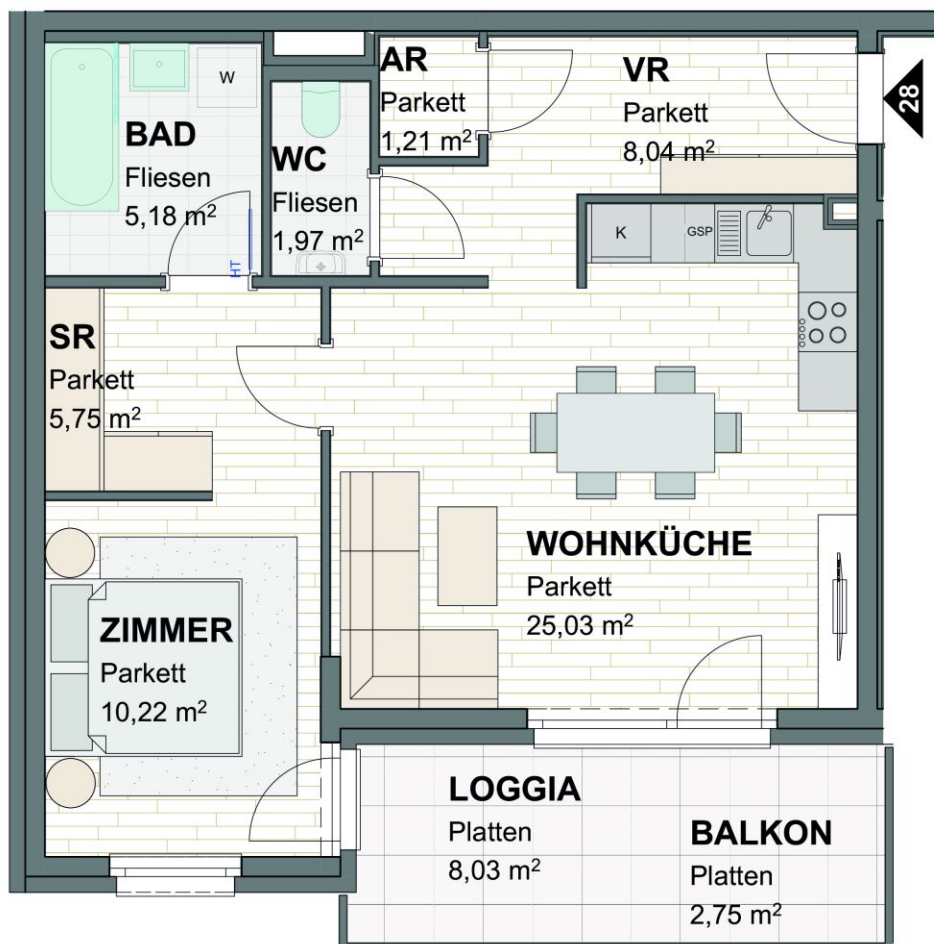


Top 28 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 985,31

57,40 m²

Kaution: 2.955,93



TOP 28	
WOHNKÜCHE	25,03m ²
ZIMMER	10,22m ²
BAD	5,18m ²
WC	1,97m ²
VR	8,04m ²
SR	5,75m ²
WOHNFLÄCHE	57,40m²
LOGGIA BALKON	8,03m² 2,75m²

3.OBERGESCHOSS T O P 2 8

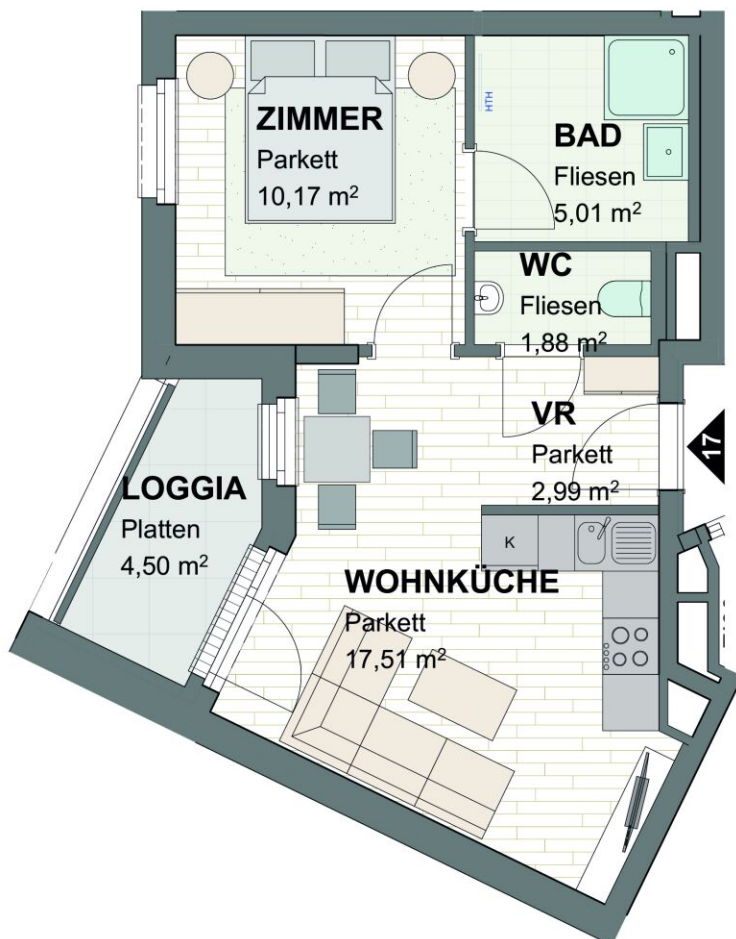


Top 17 - Stiege 4

37,56 m²

Gesamtmietzins: € 668,49

Kaution: 2.005,47



TOP 17	
WOHNKÜCHE	17,51m ²
ZIMMER	10,17m ²
BAD	5,01m ²
WC	1,88m ²
VORR	2,99m ²
WOHNFLÄCHE	37,56m²
BALKON	4,50m²

3. OBERGESCHOSS TOP 17



VERFÜGBARE EINHEITEN

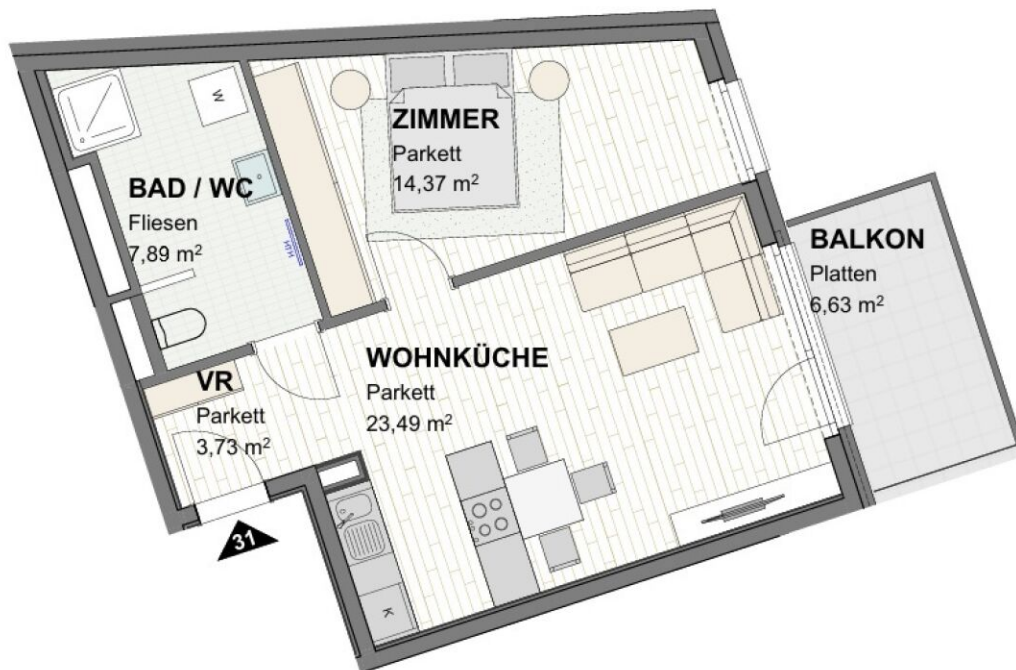


Top 31 - Stiege 5

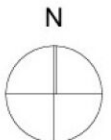
49,48 m²

Gesamtmietzins: € 827,90

Kaution: 2.483,70



TOP 31	OG2
Wohnräume	49,48 m ²
Balkon	6,63 m ²
Kellerabteil	2,21 m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

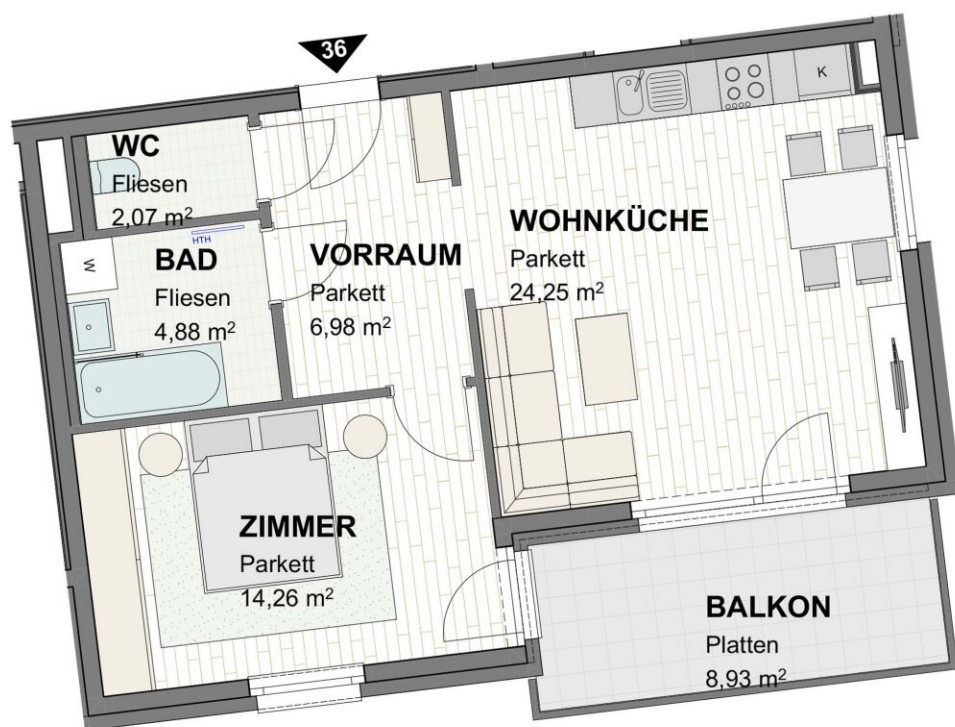


Top 36 - Stiege 5

52,44 m²

Gesamtmietzins: € 849,00

Kaution: 2.547,00



TOP 36	
WOHNKÜCHE	24,25m ²
ZIMMER	14,26m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	6,98m ²
WOHNFLÄCHE	52,44m²
BALKON	8,93m²

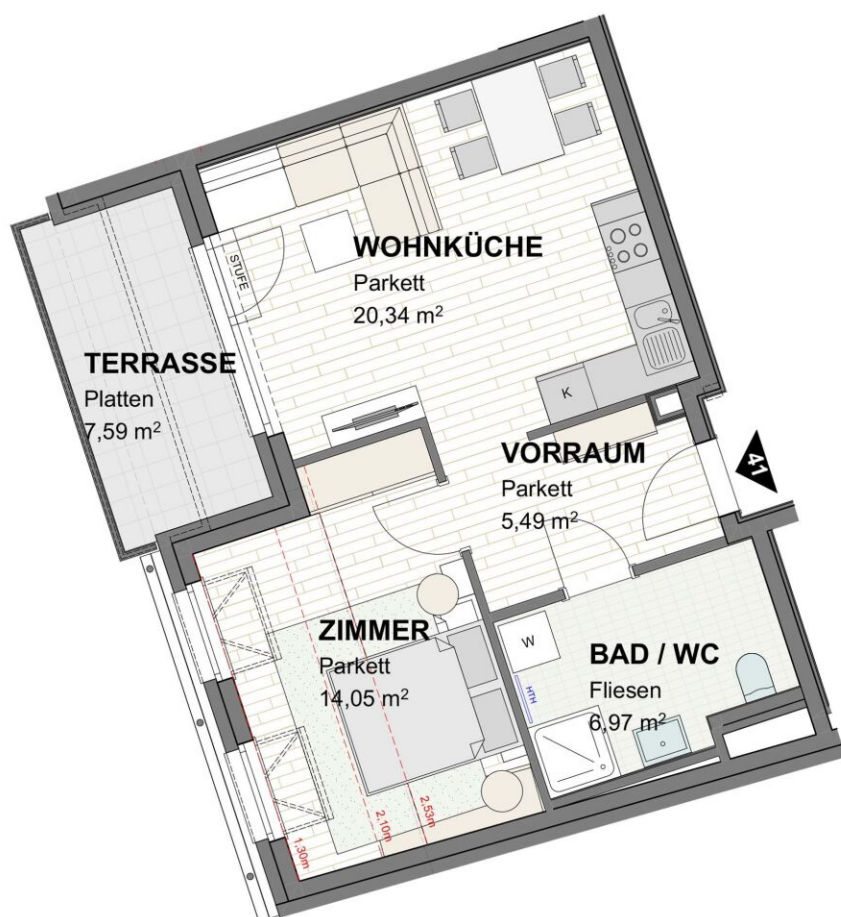


Top 41 - Stiege 5

46,83 m²

Gesamtmietzins: € 773,03

Kaution: 2.319,09



TOP 41

WOHNKÜCHE	20,34m ²
ZIMMER	14,05m ²
BAD/WC	6,97m ²
VORR	5,49m ²

WOHNFLÄCHE	46,85m²
-------------------	---------------------------

TERRASSE	7,59m²
-----------------	--------------------------



VERFÜGBARE EINHEITEN

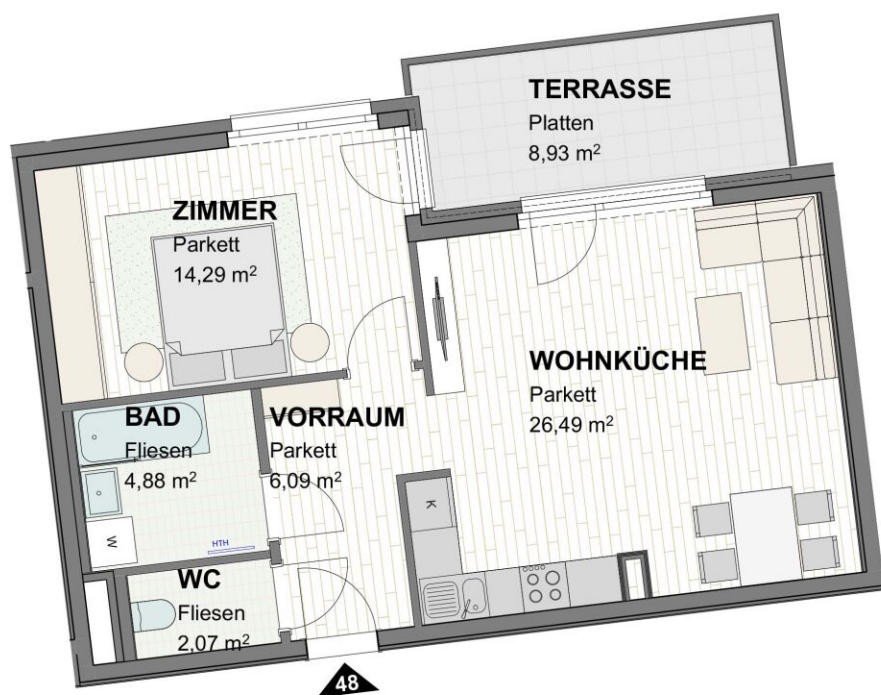


Top 48 - Stiege 5

53,82 m²

Gesamtmietzins: € 865,92

Kaution: 2.597,76



TOP 48	
WOHNKÜCHE	26,49m ²
ZIMMER	14,29m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	6,09m ²
WOHNFLÄCHE	53,82m²
TERRASSE	8,93m²



Top 53 - Stiege 5

90,47 m²

Gesamtmietzins: € 1.724,44

Kaution: 5.173,32



TOP 53	
WOHNKÜCHE	43,28m ²
ZIMMER1	12,13m ²
ZIMMER2	10,86m ²
SR	5,56m ²
BAD	5,29m ²
WC	2,33m ²
AR	1,81m ²
VR	9,21m ²
WOHNFLÄCHE	90,47m²
TERRASSE	63,59m²
AR	16,04m²

