

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, Erstbezug
verfügbare Einheiten:	16 von 204 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	2026-12-01, 2027-01-01, ab sofort, 2026-11-01
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, 31.5 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

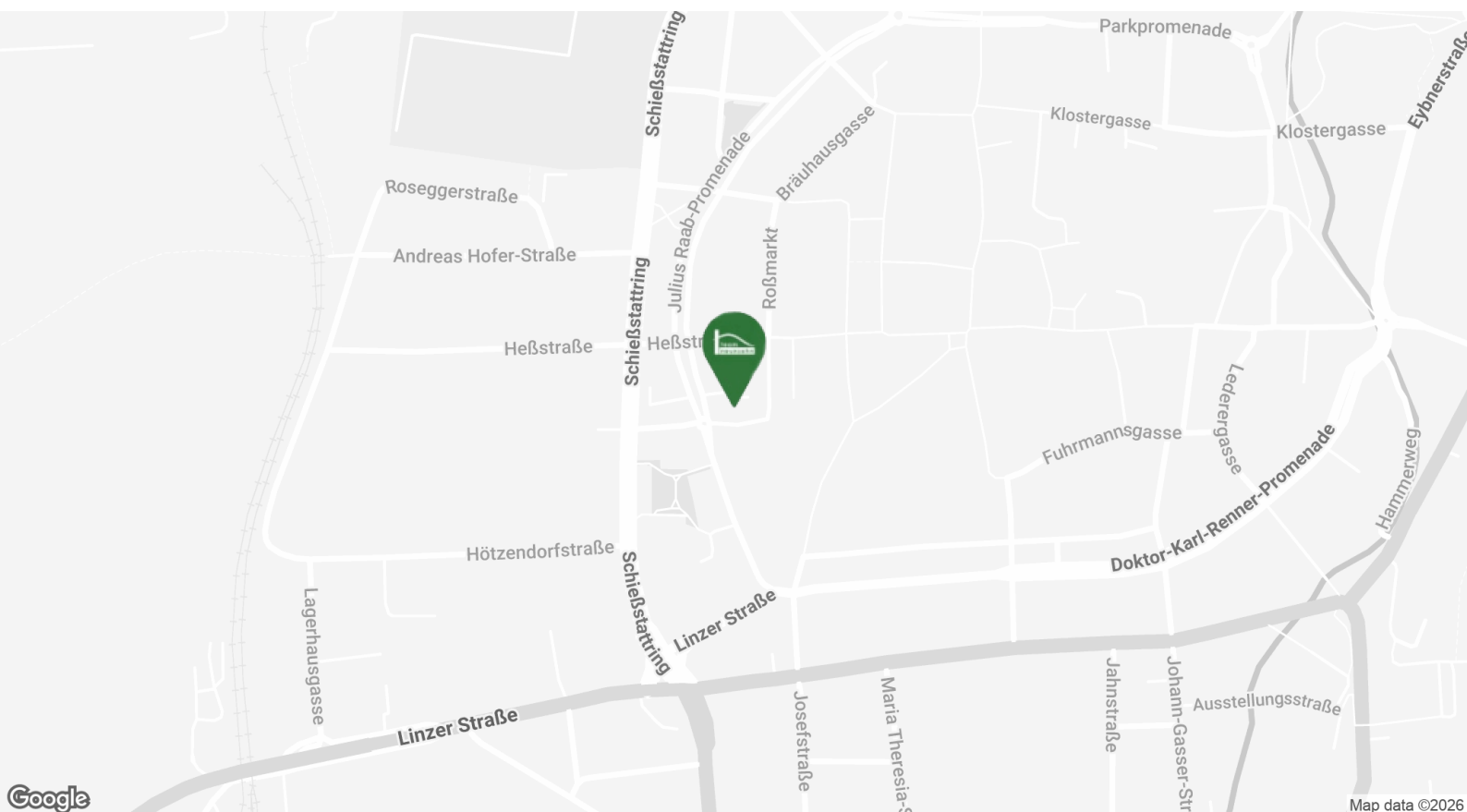
Supermarkt	175 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	350 m

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







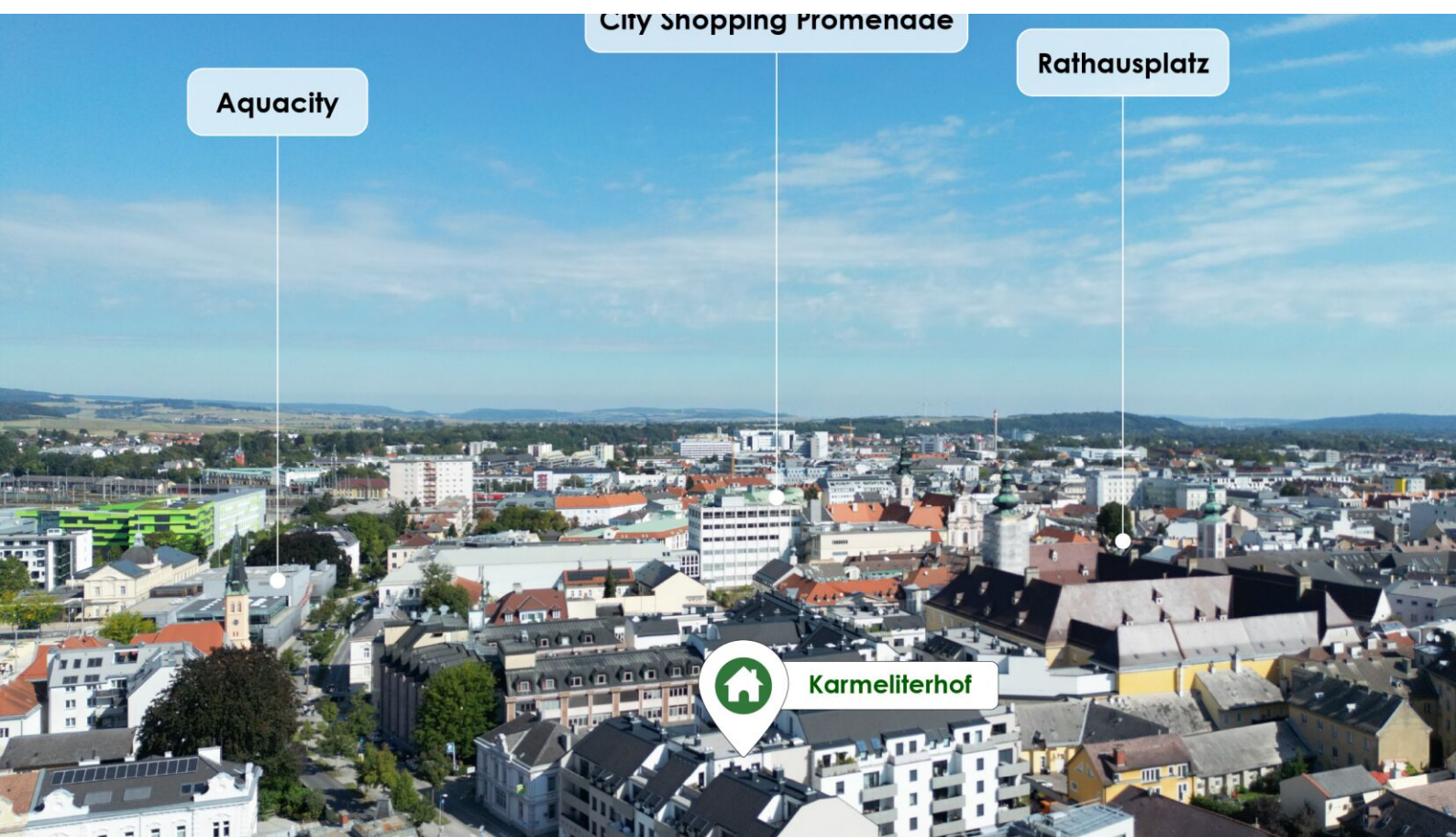


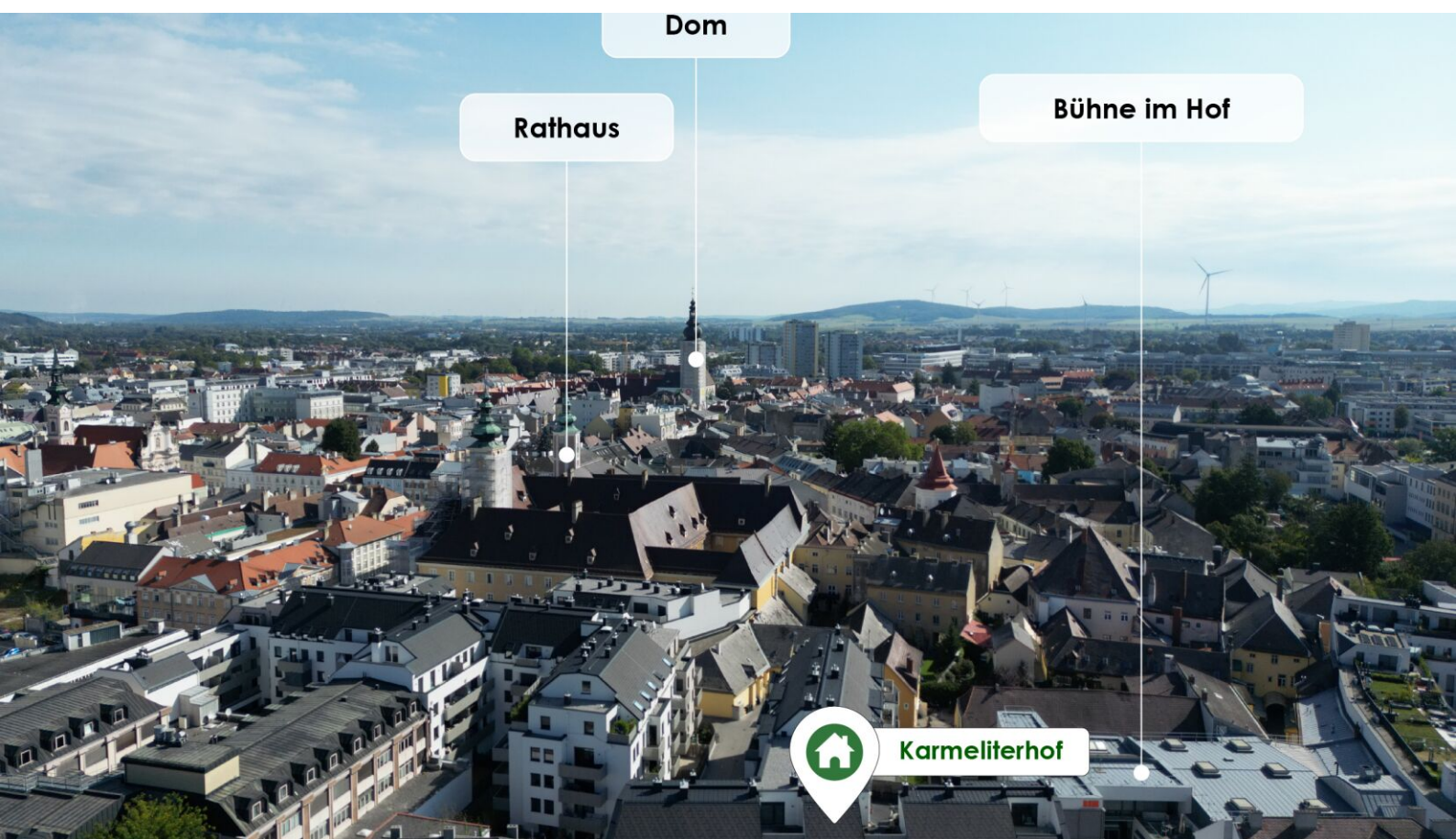


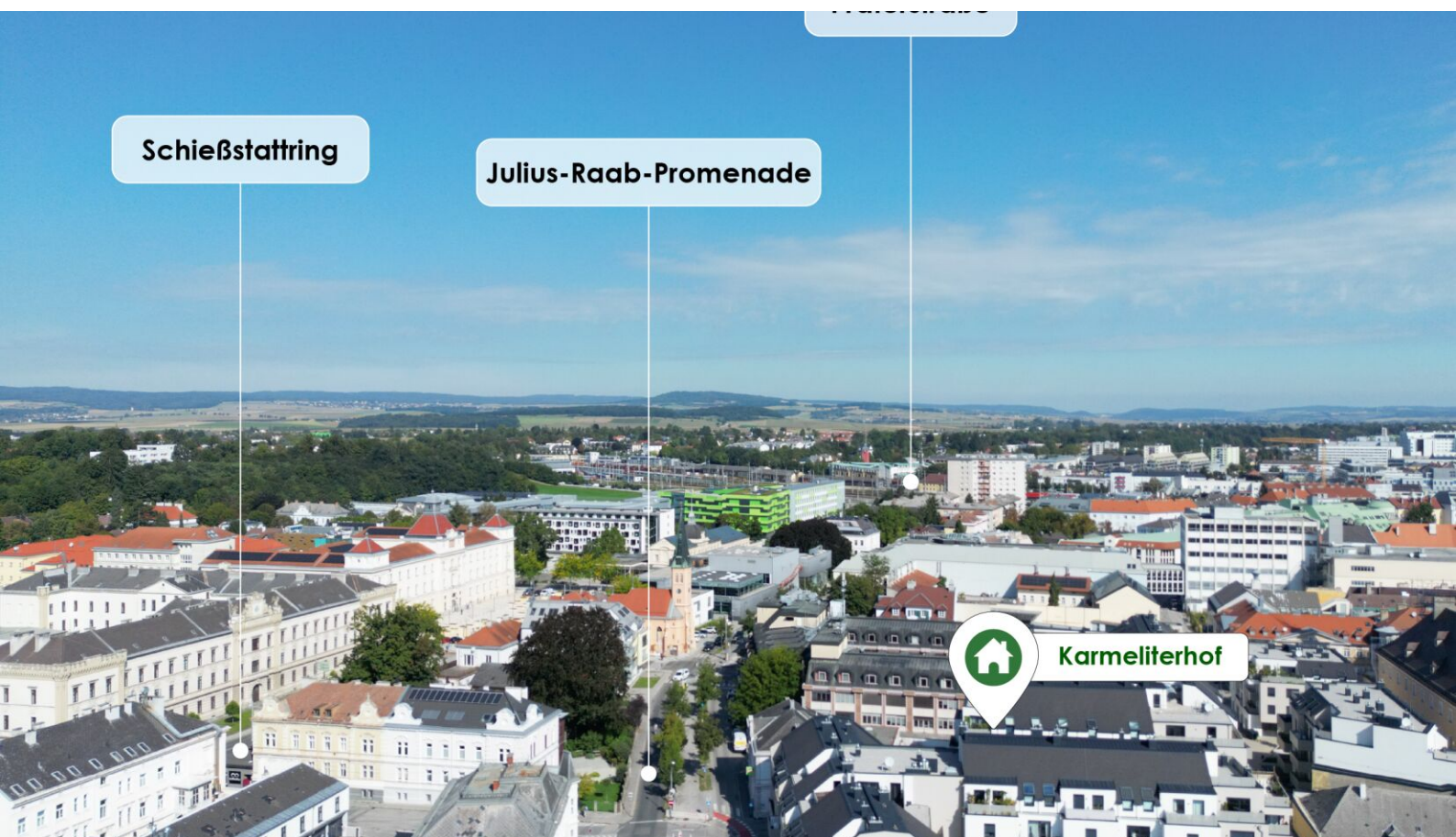
FACTS

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

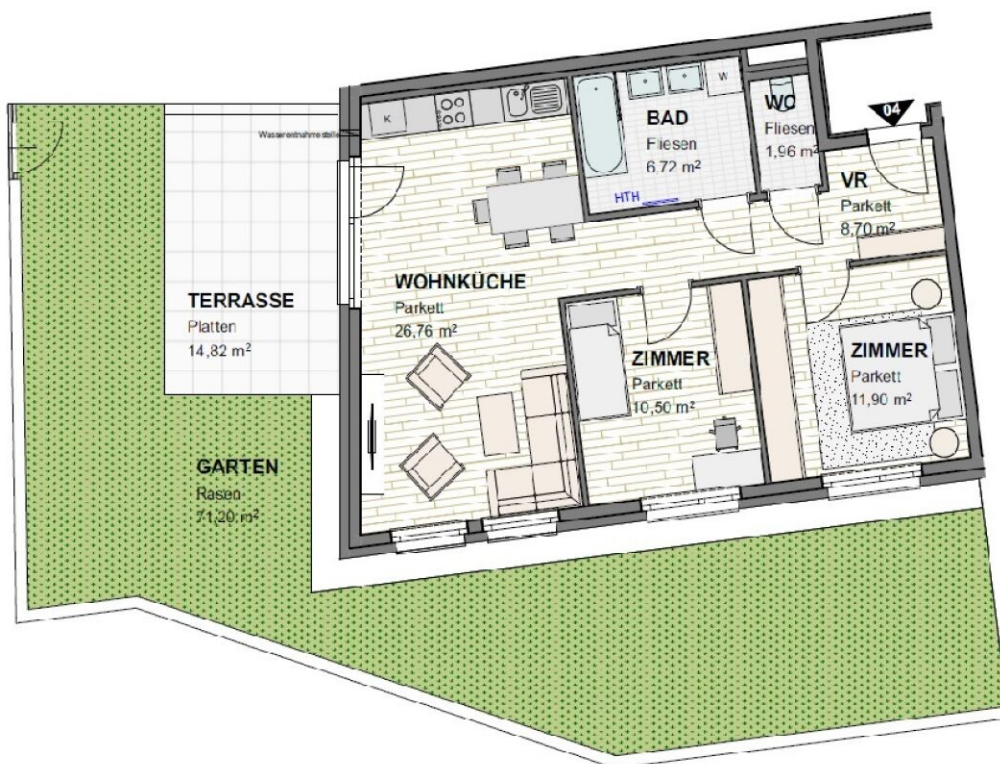


Top 4 - Stiege 1

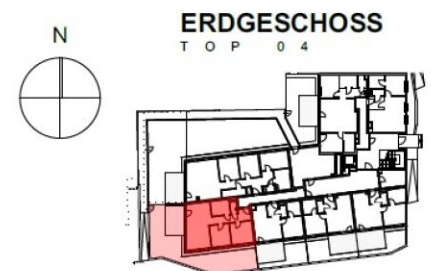
66,54 m²

Gesamtmietzins: € 1.141,09

Kaution: 3.423,27



TOP 04	
WOHNKÜCHE	26,76m ²
ZIMMER 1	10,50m ²
ZIMMER 2	11,90m ²
BAD	6,72m ²
WC	1,96m ²
VOR	8,70m ²
WOHNFLÄCHE	66,54m²
TERRASSE	14,82m²
GARTEN	71,20m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

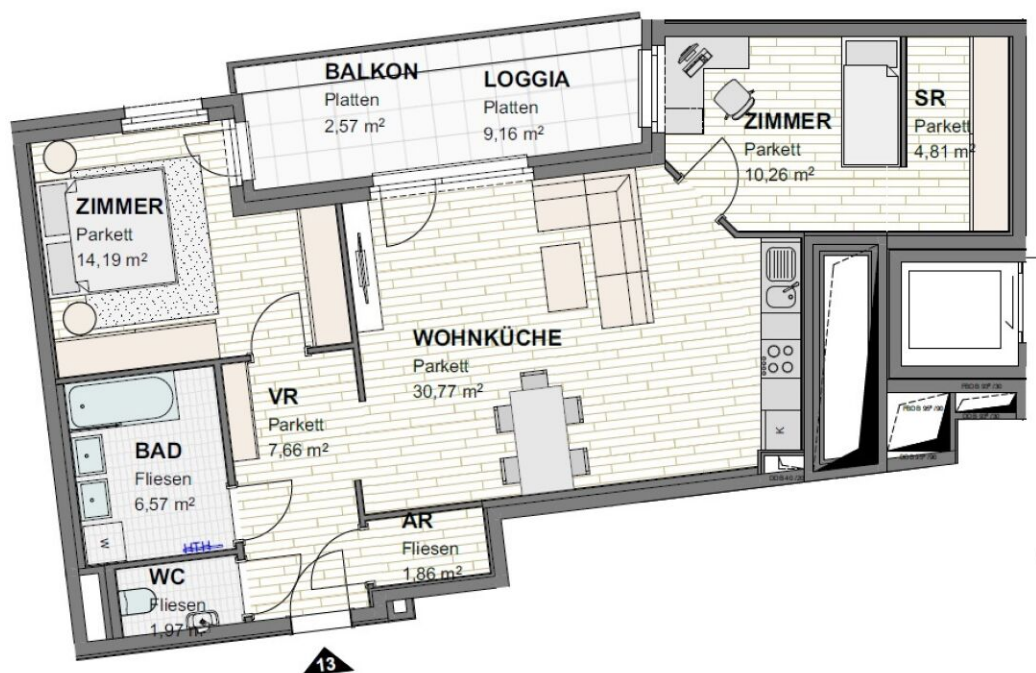


Top 13 - Stiege 1

78,09 m²

Gesamtmietzins: € 1.289,90

Kaution: 3.869,70



TOP 13	
WOHNKÜCHE	30,77m ²
ZIMMER 1	14,19m ²
ZIMMER 2	10,26m ²
BAD	6,57m ²
WC	1,97m ²
SR	4,81m ²
AR	1,86m ²
VR	7,66m ²
WOHNFLÄCHE	78,09m²
BALKON	2,57m²
LOGGIA	9,16m²



1. OBERGESCHOSS
TOP 13



VERFÜGBARE EINHEITEN

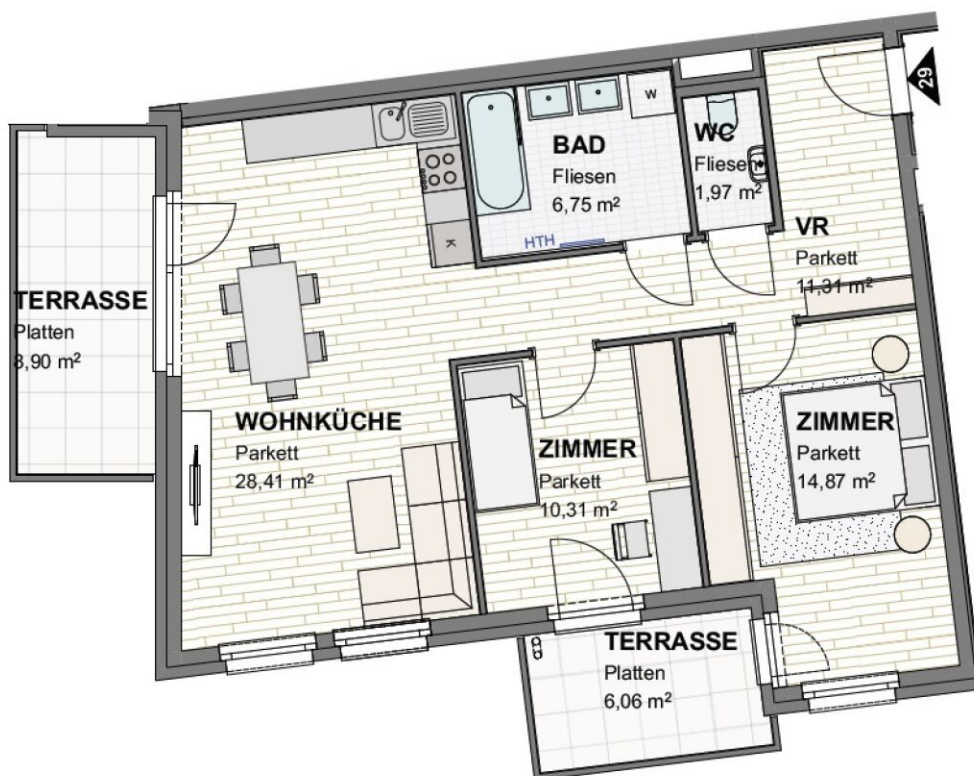


Top 29 - Stiege 1

73,62 m²

Gesamtmietzins: € 1.198,53

Kaution: 3.595,59



TOP 29	
WOHNKÜCHE	28,41m ²
ZIMMER 1	10,31m ²
ZIMMER 2	14,87m ²
BAD	6,75m ²
WC	1,97m ²
VR	11,31m ²
WOHNFLÄCHE	73,62m²
TERRASSE	14,96m²



3. OBERGESCHOSS
T O P 2 9



VERFÜGBARE EINHEITEN

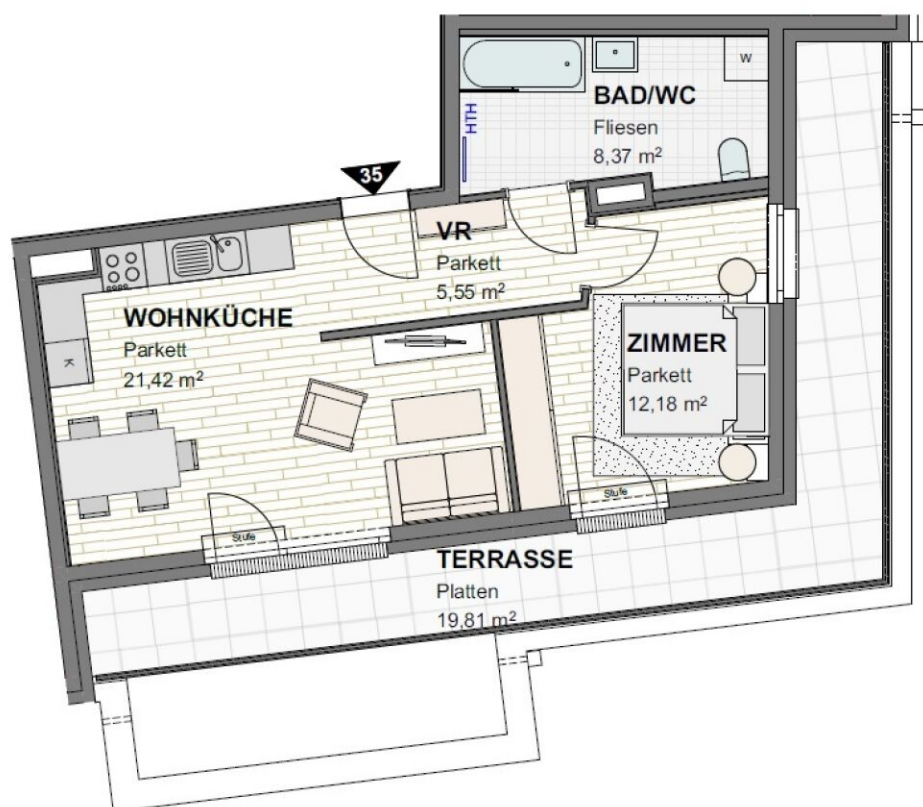


Top 35 - Stiege 1

47,52 m²

Gesamtmietzins: € 880,09

Kaution: 2.640,27



TOP 35	
WOHNKÜCHE	21,42m ²
ZIMMER 1	12,18m ²
BAD/WC	8,37m ²
VR	5,55m ²
WOHNFLÄCHE	47,52m²
TERRASSE	19,81m²



DACHGESCHOSS
TOP 35



VERFÜGBARE EINHEITEN

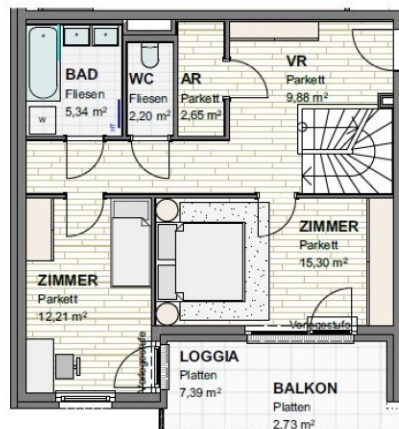
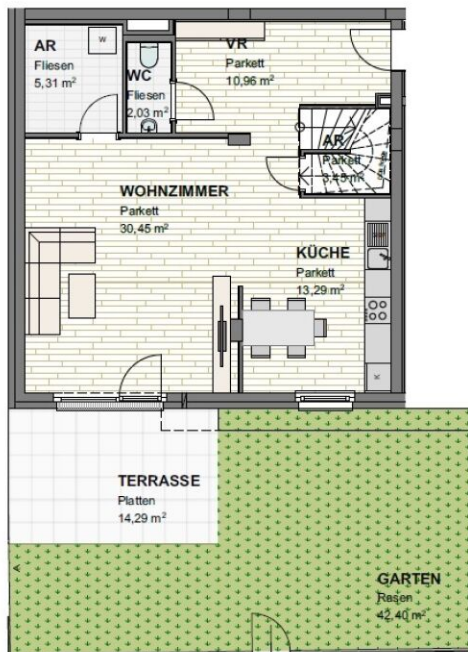


Top 1 - Stiege 2

118,54 m²

Gesamtmietzins: € 1.799,41

Kaution: 5.398,23



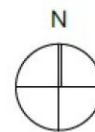
TOP 01 EG		TOP 01 OG	
WOHNZIMMER	30,45m ²	ZIMMER 1	12,21m ²
KÜCHE	13,29m ²	ZIMMER 2	15,30m ²
WC	2,03m ²	BAD	5,34m ²
AR	5,31m ²	WC	2,20m ²
VORR	10,96m ²	AR	2,65m ²
AR	3,45m ²	VORR	9,88m ²
		GANG	5,48m ²
WOHNFLÄCHE EG	65,48m²	WOHNFLÄCHE OG	53,06m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		118,54m²	
TERRASSE	14,29m²	LOGGIA	7,39m²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



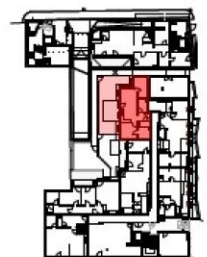
ERDGESCHOSS / OG1



Kaution: 2.997,54



ERDGESCHOSS
T O P 0 4

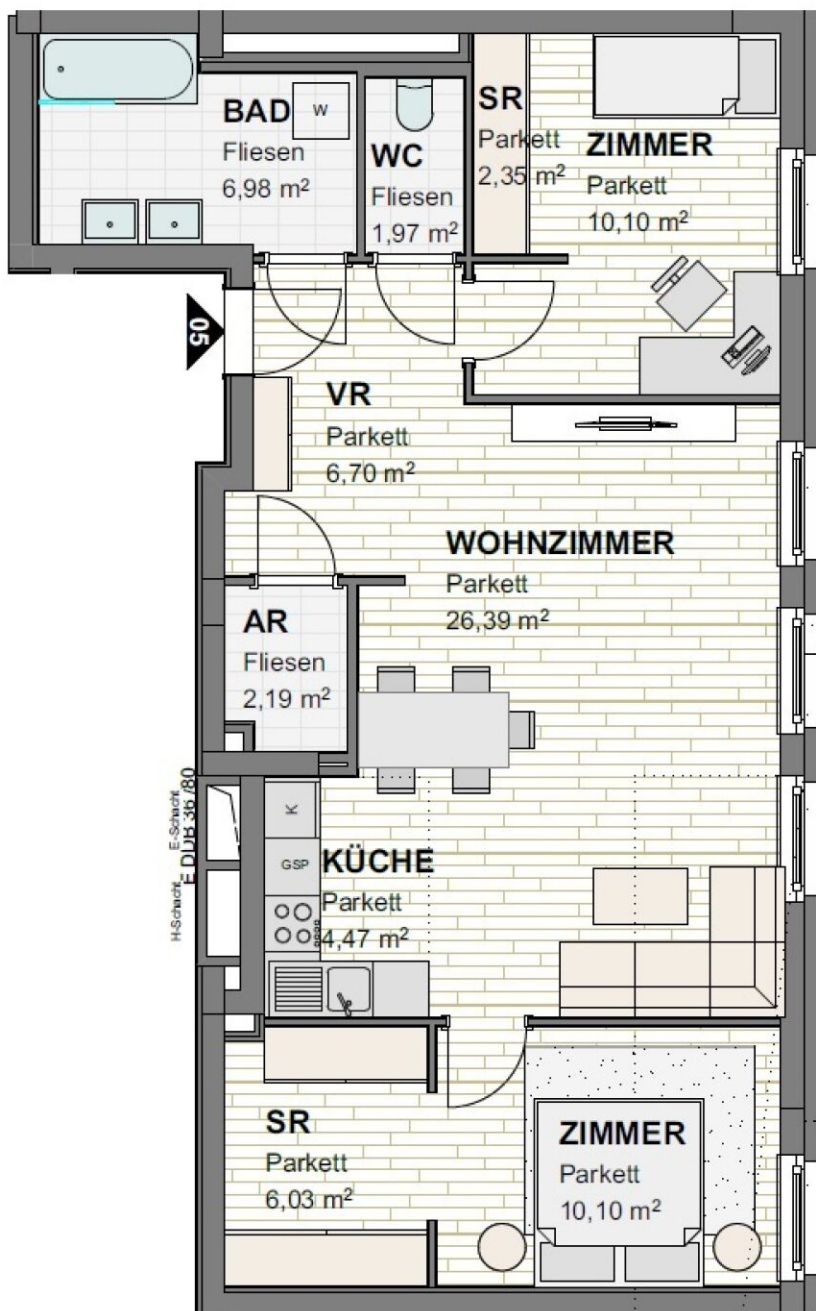


Top 5 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.048,86

77,27 m²

Kaution: 3.146,58



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

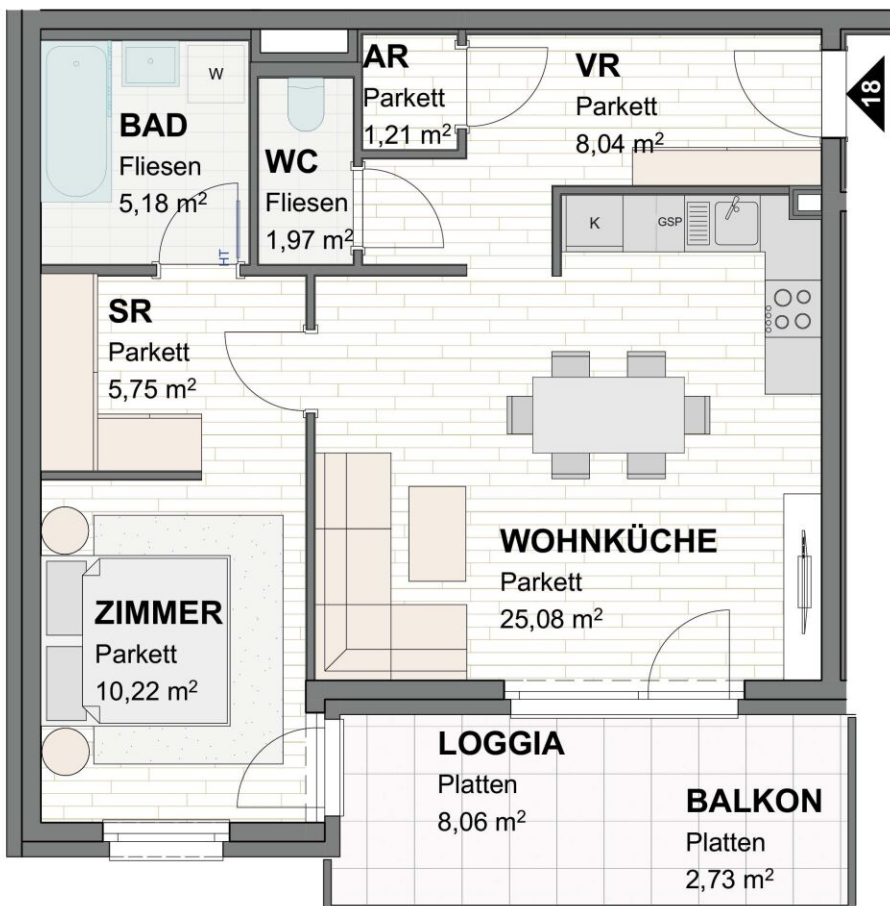


Top 18 - Stiege 2

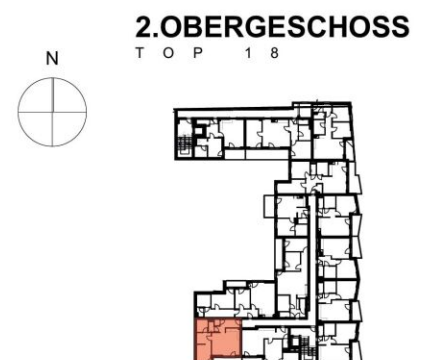
Gesamtmietzins: € 949,04

57,45 m²

Kaution: 2.847,12



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 BALKON	8,06m² 2,73m²



VERFÜGBARE EINHEITEN

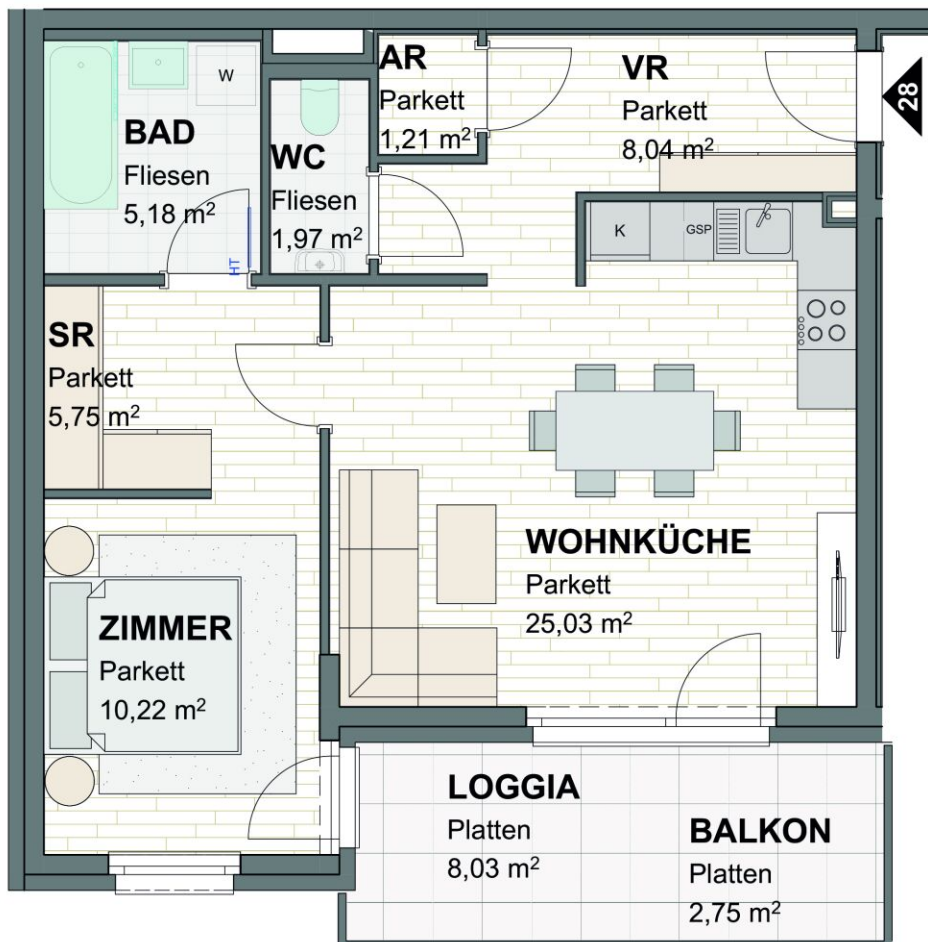


Top 28 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 949,32

57,40 m²

Kaution: 2.847,96



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	8,03m²
BALKON	2,75m²

3.OBERGESCHOSS

T O P 2 8

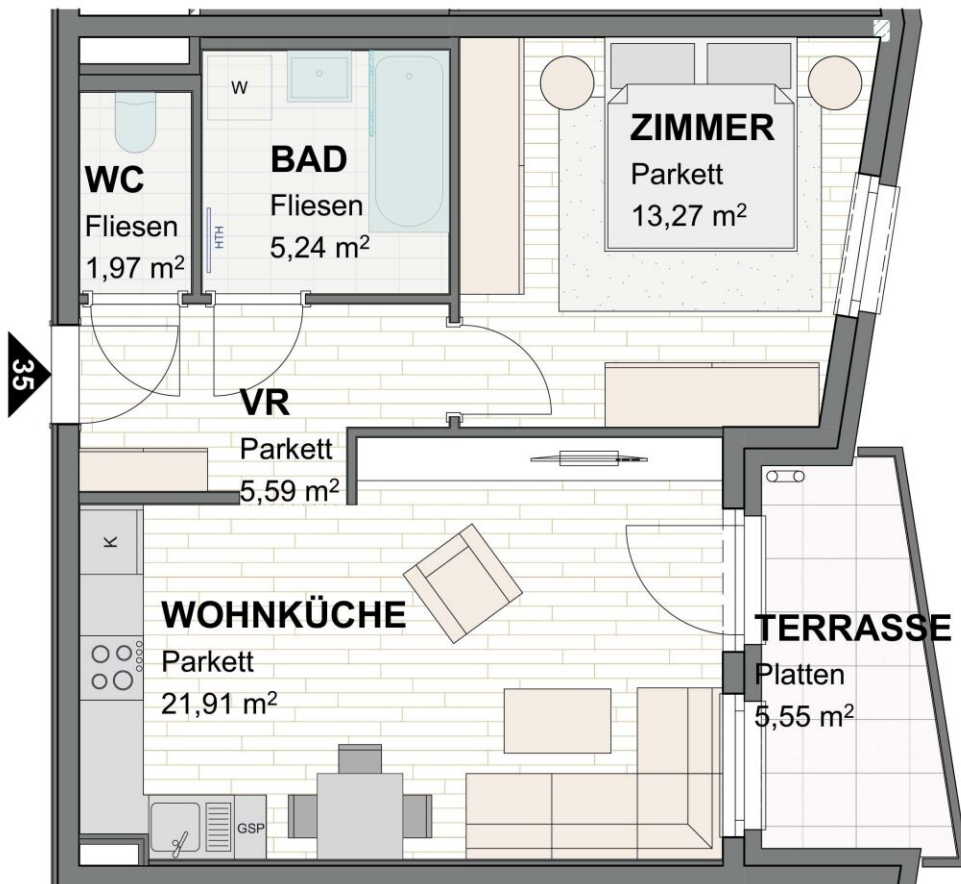


Top 35 - Stiege 2

47,98 m²

Gesamtmietzins: € 799,06

Kaution: 2.397,18



TOP 35	
WOHNKÜCHE	21,91m ²
ZIMMER	13,27m ²
BAD	5,24m ²
WC	1,97m ²
VR	5,59m ²
WOHNFLÄCHE	47,98m²
TERRASSE	5,55m²

3.OBERGESCHOSS T O P 3 5

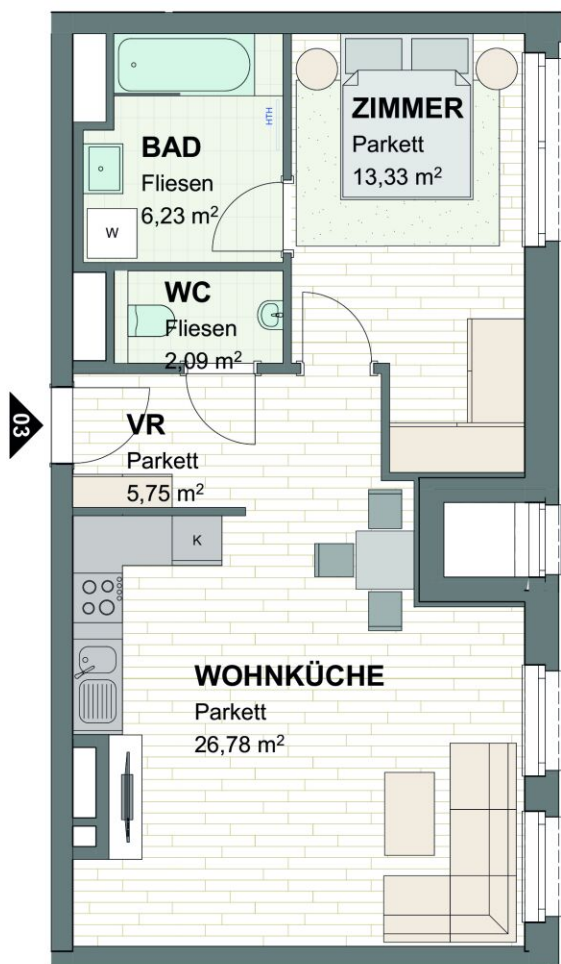


Top 3 - Stiege 4

54,18 m²

Gesamtmietzins: € 795,04

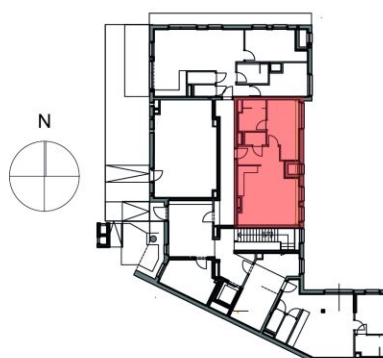
Kaution: 2.385,12



TOP 03	
WOHNKÜCHE	26,78m ²
ZIMMER 1	13,33m ²
BAD	6,23m ²
WC	2,09m ²
VORR	5,75m ²
WOHNFLÄCHE	54,18m²

ERDGESCHOSS

T O P 0 3



VERFÜGBARE EINHEITEN

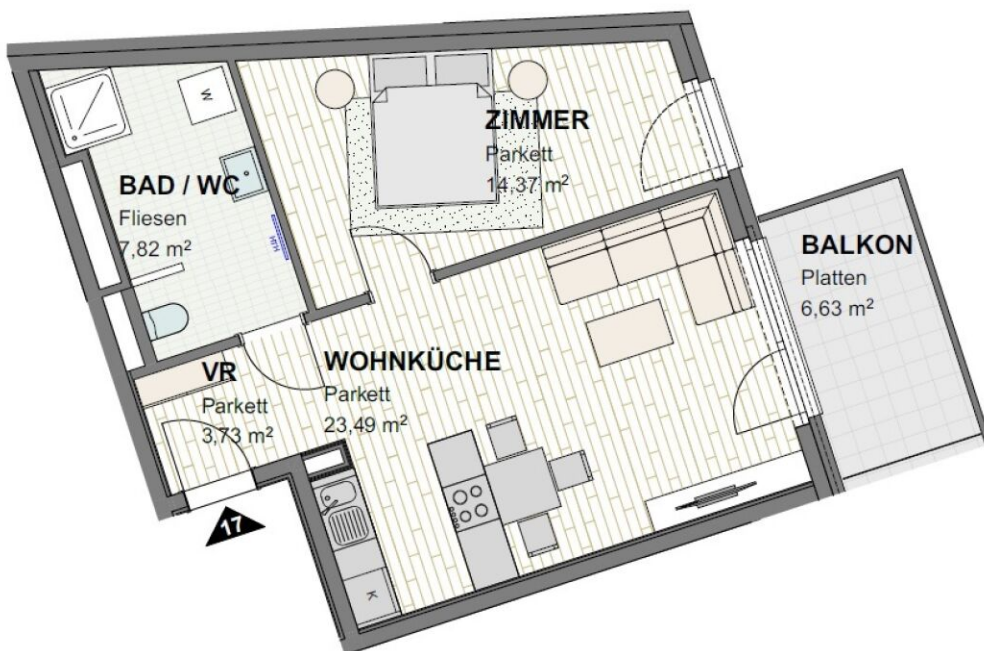


Top 17 - Stiege 5

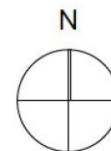
49,41 m²

Gesamtmietzins: € 799,50

Kaution: 2.398,50



TOP 17	
WOHNKÜCHE	23,49m ²
ZIMMER	14,37m ²
BAD/WC	7,82m ²
VORR	3,73m ²
WOHNFLÄCHE	49,41m ²
BALKON	6,63m ²



VERFÜGBARE EINHEITEN

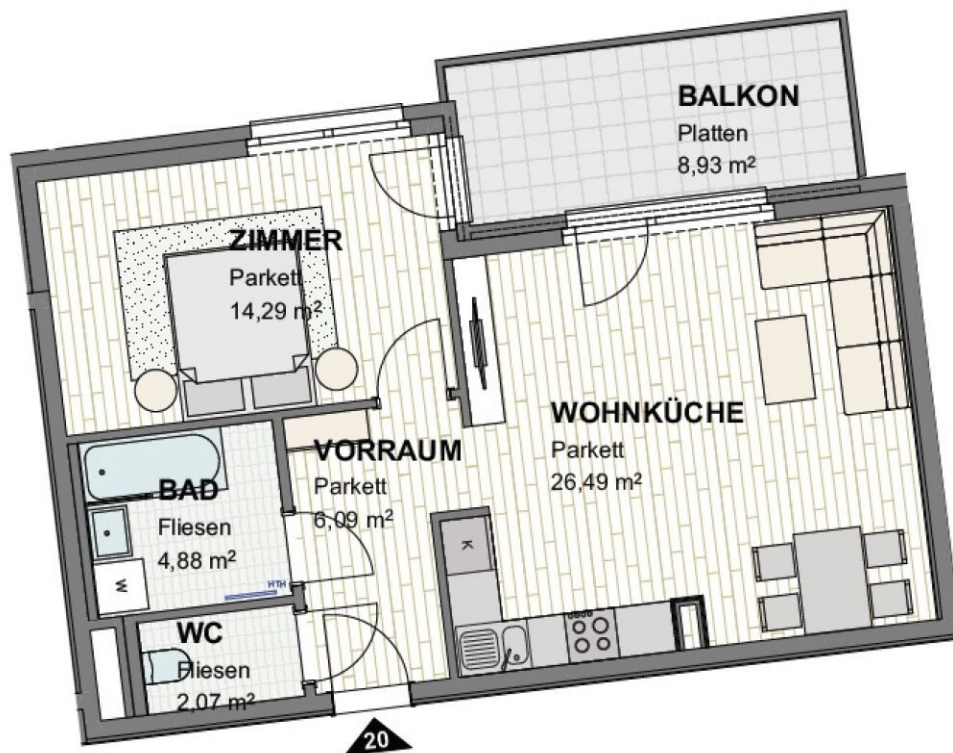


Top 20 - Stiege 5

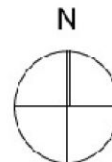
53,82 m²

Gesamtmietzins: € 849,55

Kaution: 2.548,65



TOP 20	
WOHNKÜCHE	26,49m ²
ZIMMER	14,29m ²
BAD	4,88m ²
WC	2,07m ²
VORR	6,09m ²
WOHNFLÄCHE	53,82m²
BALKON	8,93m²

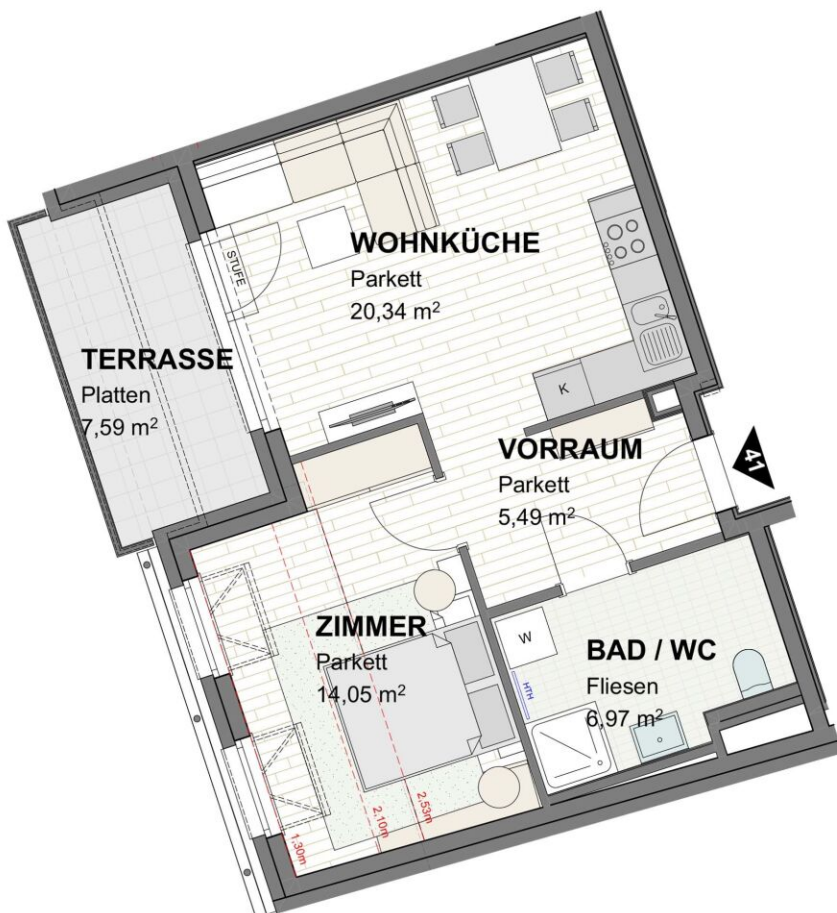


Top 41 - Stiege 5

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

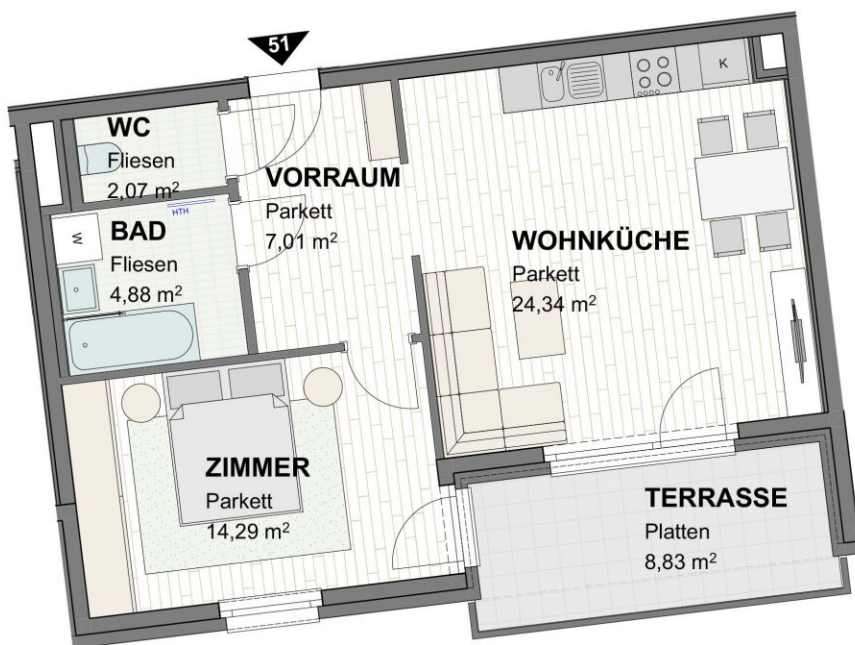


Top 51 - Stiege 5

52,59 m²

Gesamtmietzins: € 860,37

Kaution: 2.581,11



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 53 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 1.724,44

90,47 m²

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

