



DAS.KREMSEBERG

Schlüssel zum Wohnen

www.daskremserberg.at



PROVISIONSFREI



**Ein Stück Glück
zum Leben, Wohnen
und Abtauchen.**

DAS.KREMSEBERG
Schlüssel zum Wohnen

ZUHAUSE IN ST. PÖLTEN

Voraussichtlich ab

**SPÄTHERBST 2022
BEZUGSFERTIG**

NATUR FINDET STADT

Der erste Eindruck sitzt: Auf mehreren Ebenen erhebt sich Das.Kremserberg in zeitloser Eleganz. Direkt im Anschluss an die Wohnhausanlage erstreckt sich ein Erholungsgebiet ergänzt durch den „Panoramaweg“ mit südlichen Blick über St. Pölten. Das.Kremserberg ist eine wunderbare Verbindung aus städtischem Wohnen und Leben in der Natur.

Hier im nördlichen Stadtteil am Weg nach Krems, stehen Stadt und Natur Seite an Seite. Die repräsentativen Wohnungen mit **2 bis 4 Zimmern** und Flächen von rund **43 m² bis 99 m²** gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Kaufpreise starten bei **EUR 155.000,00**. Jede Wohnung hat einen privaten

Rückzugsort unter freiem Himmel. Die Wohnräume wirken weitläufig und begeistern bei der Ausstattung durch Vorzüge wie Echtholz-Parkett, bodentiefe Fenster und viel Tageslicht. Herzstück ist das zentrale Wohnzimmer mit angeschlossenen und erweiterten Freiraum.

” **Umgeben von Grünflächen. Ein Pool. Abtauchen & richtig zufrieden sein.** “

Hier gibt's viel Platz für schöner Wohnen, um die Welt hinter sich zu lassen. Ihr **neues Zuhause** erreichen Sie barrierefrei über einen Personenaufzug. Ihr Auto findet in der Tiefgarage Platz.

NATUR FINDET STADT





Grundrissbeispiel

WOHN KOMFORT

ZEITLOS & HOCHWERTIG



■ **Kluge Grundrisse** für Singles, Paare, Familien und alle Generationen. Raum zum Leben und Arbeiten.

■ **Energieeffizienz:** Daten gem. Energieausweis vom 11.03.2021. Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten – spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf HWB_{Ref,RK} 23,4 kWh/m²a.

■ **Private Frischluftgarantie:** Jeder Wohnbereich verfügt über Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Bodentiefe Fenster verbinden Drinnen und Draußen.

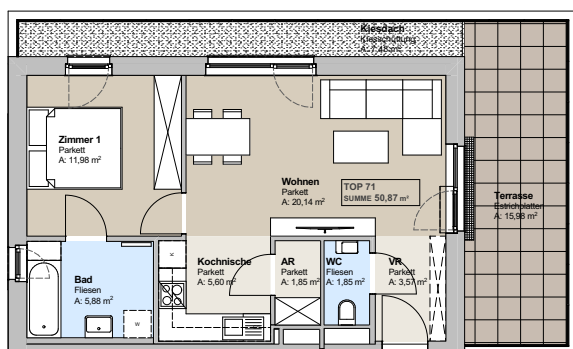
■ **Mehr Platz zum Leben:** Wunderbare Allgemeinflächen und eine Gemeinschaftsterrasse mit freiem Blick Richtung Alpenvorland und Ötztal laden zum entspannten Miteinander ein. Zusätzlich werden Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze, zugeordnete Parteienkeller sowie die Tiefgarage angeboten.

■ **Eintauchen & abkühlen** im großen Pool mit Poolhaus.



DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Weite, offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- Einbruchssichere Wohnungseingangstüren WK III
- Weiße Innentüren und bodentiefe weiße Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- In den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- Moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl / bodennahe Duschen
- Fußbodenheizung
- A1 und Kabelplus
- Fernwärmeanschluss
- Standort-Referenz-Heizwärmebedarf
HWB_{Ref.RK} 23,4 kWh/m²a
- Umgeben von großzügigen begrünten Freiflächen
- Pool 9 m x 4 m und Poolhaus mit Sanitärausstattung

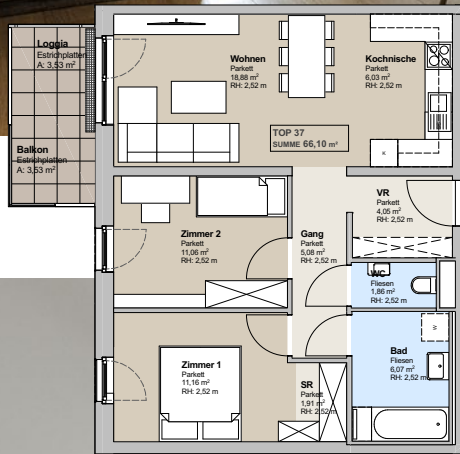


Grundrissbeispiel

Sämtliche Grundrissbeispiele gelten ohne Einrichtung und ohne Küche



SPÜRBARER KOMFORT



Grundrissbeispiel



IHR NEUES ZUHAUSE IN DER LANDESHAUPTSTADT

VIELSEITIGE MÖGLICHKEITEN

Zur Marillenblüte in die Wachau, ein Einkaufsbummel im Stadtzentrum, abends ein Theaterbesuch: **Die Landeshauptstadt St. Pölten** bietet alles, was es zum Leben, Wohnen und Arbeiten braucht.

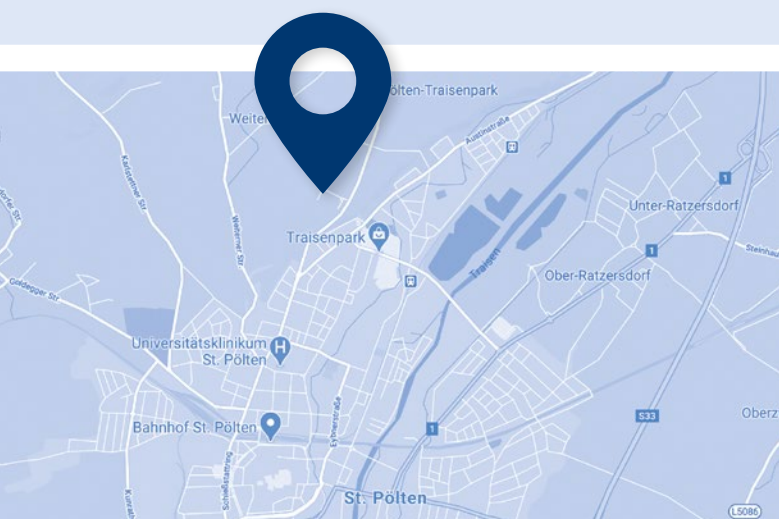
Beste Aussichten für Aktive: Die Nähe zur Wachau verführt zur Weinverkostung oder Marillenernte. Zum Wandern geht's in die Voralpen oder den Dunkelsteinerwald. Ab auf die Piste – das nächste Skigebiet Annaberg ist nah. Wasserratten kommen in einem der **Badeseen** auf ihre Kosten. Abschlag-Training? Verbessern Sie Ihr Handicap, es sind nur zehn Autominuten zur modernen Golfclub-Anlage in Goldegg. **Kulturbegeisterte** freuen sich am breiten Angebot auf hohem Niveau mit Festspielhaus, Landestheater

und Cinema Paradiso. Im Sommer machen Festivals an verschiedensten Locations die ganze Stadt zur Bühne. Weil **kurze Wege** das Leben komfortabel machen, besorgen Sie Einkäufe für den täglichen Gebrauch bequem zu Fuß: Der nächstgelegene Supermarkt ist nur wenige Meter entfernt und auch das **EKZ Traisenpark** oder das **Universitätsklinikum** erreichen Sie fußläufig.

In **unmittelbarer Nähe** befinden sich Gasthäuser, Cafés, Schule, Kindergarten, Bank, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Campus und Fachhochschule sowie die City erreichen Sie komfortabel mit dem Rad oder dem Bus. Profitieren Sie von allen Vorzügen der Landeshauptstadt und ihrer hervorragenden Anbindung.

VIELE MÖGLICHKEITEN

St. Pölten Hbf	28 min Zug	Wien Hauptbahnhof
St. Pölten Hbf	55 min Zug	Flughafen Schwechat
St. Pölten	27 min Pkw	Krems
St. Pölten	45 min Pkw	Wien West
Kremserberg	6 min Rad / 15 min zu Fuß	Traisenpark



KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE



PROVISIONSFREI



Ein Projekt der



NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

+43 2742 93089-200
office@nid.immo
www.nid.immo

Vertrieb durch



NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

Sabine Anzeletti

Tel: +43 2742 93089-301
Mobil: +42 664 8163485
daskremserberg@nid.immo
www.daskremserberg.at

Medieninhaber & Herausgeber, Textbearbeitung & Bildrechte Kremser Landstraße 107 Projektentwicklung GmbH ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH (NID), Rennbahnstraße 2, 3100 St. Pölten. Diese Broschüre und die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die in der Broschüre dargestellten Bilder, Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.