

# 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](http://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

---

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 3100 St. Pölten, Julius Raab-Promenade 31-35  |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                                       |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                                        |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig, Erstbezug                          |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 12 von 204 verfügbar                          |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 3                                         |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | 2026-12-01, 2027-01-01, ab sofort, 2026-11-01 |
| <b>Befristung:</b>           | 5 Jahre                                       |

## NEBENKOSTEN

---

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaution:</b>   | 3 Bruttomonatsmieten                                             |
| <b>Provision:</b> | 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/m<sup>2</sup>a, 31.5 kWh/m<sup>2</sup>a, 31.3 kWh/m<sup>2</sup>a
- 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

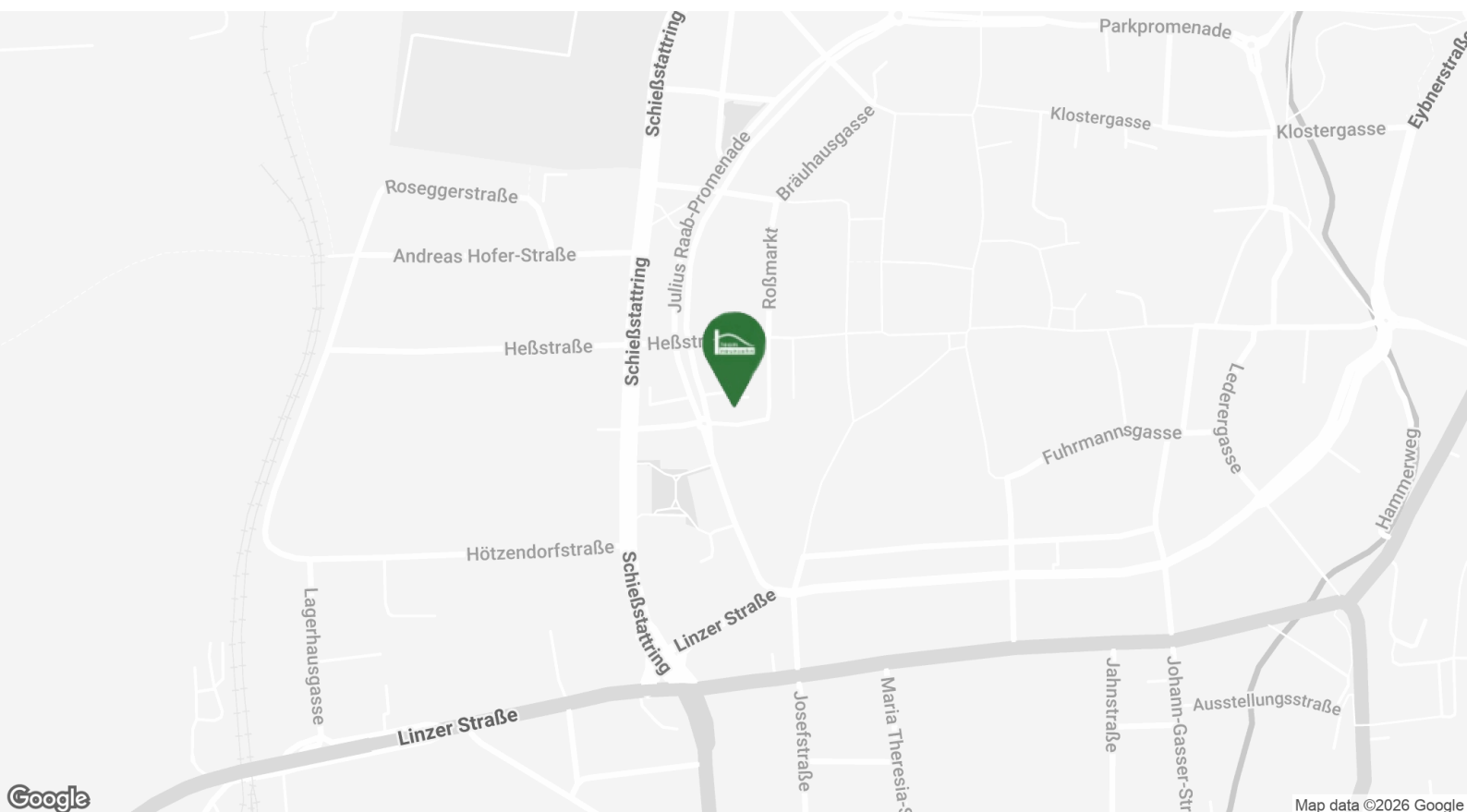
|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 175 m |
| Bäckerei        | 275 m |
| Einkaufszentrum | 350 m |

## 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 |







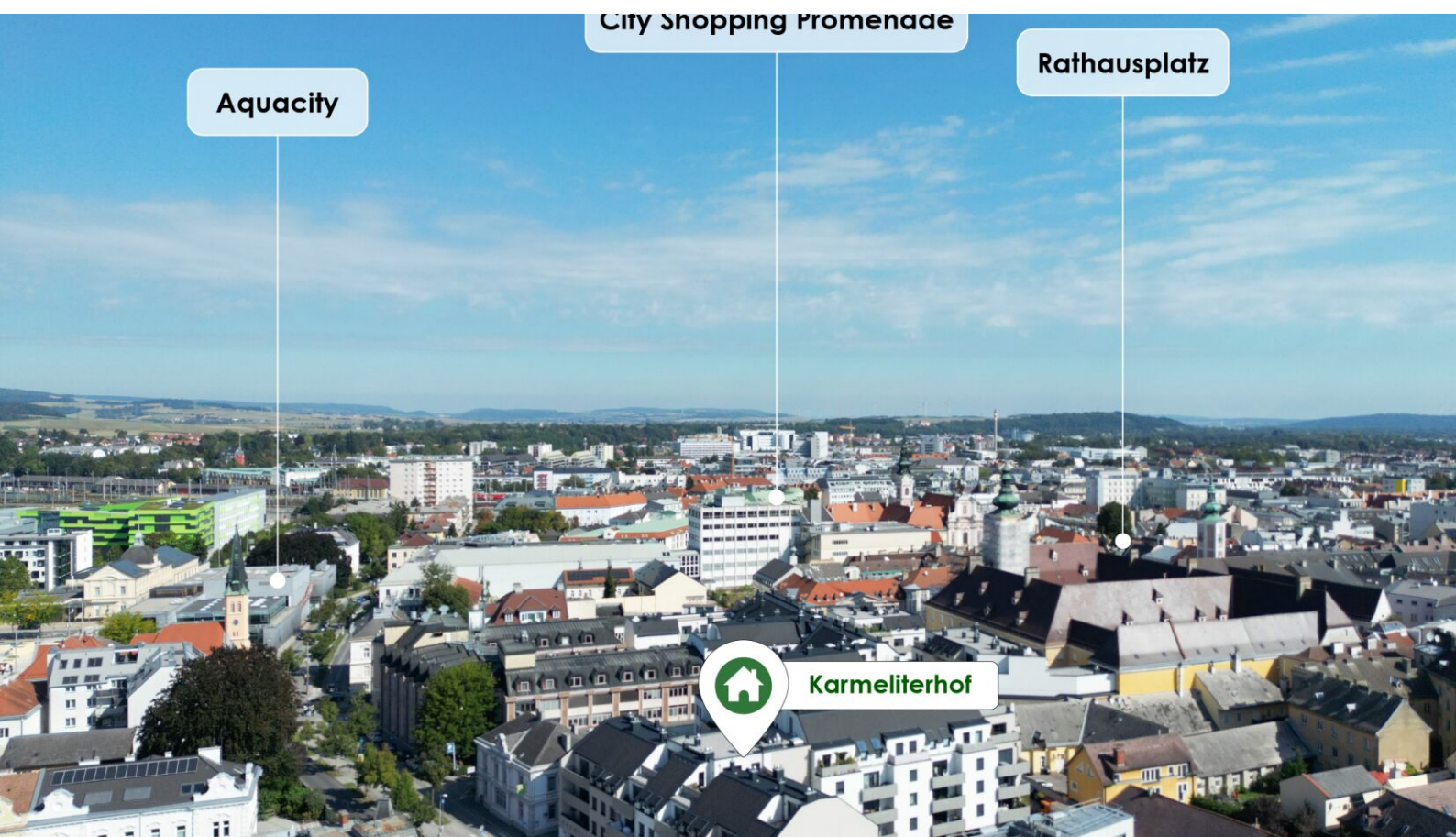


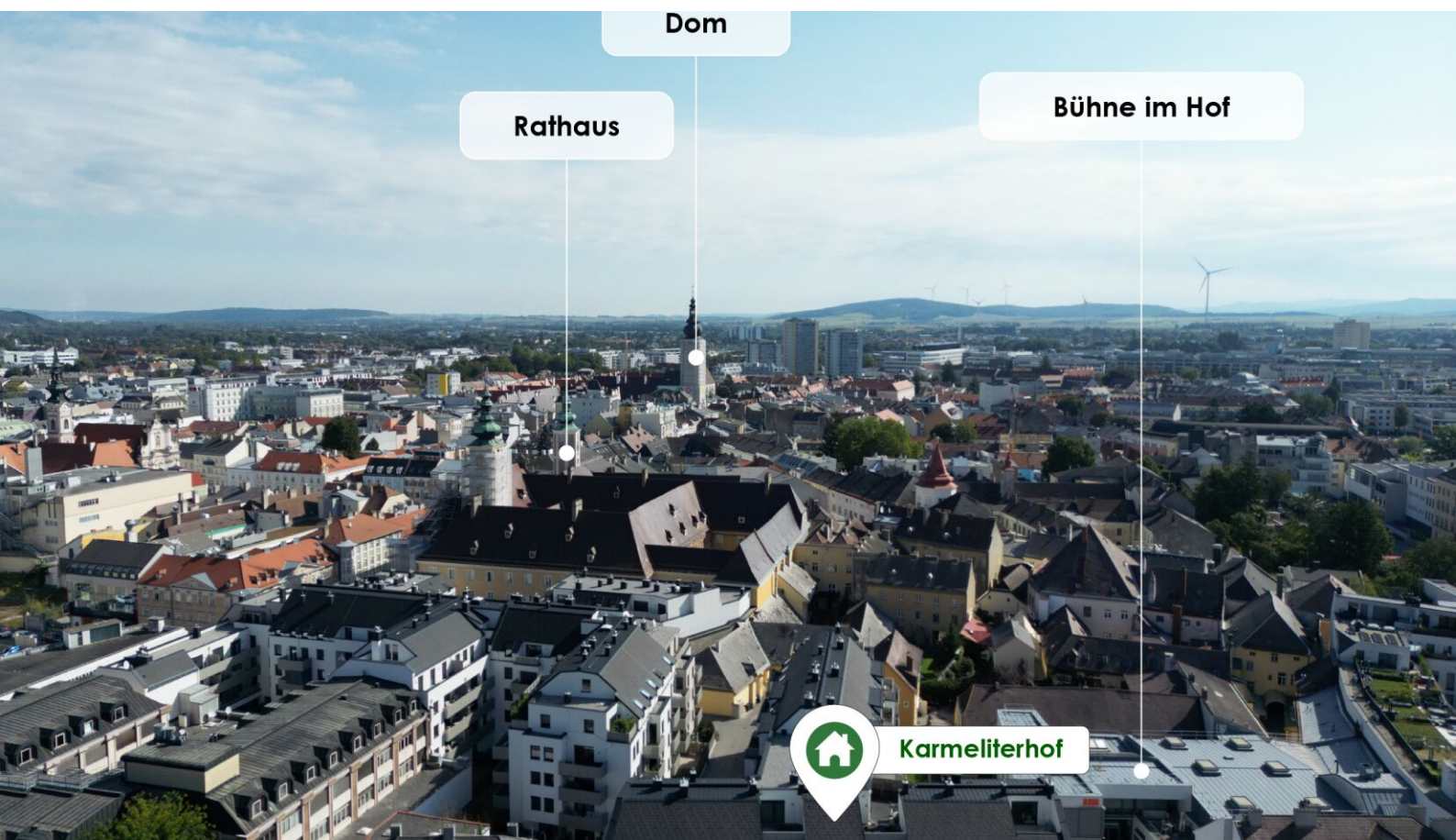


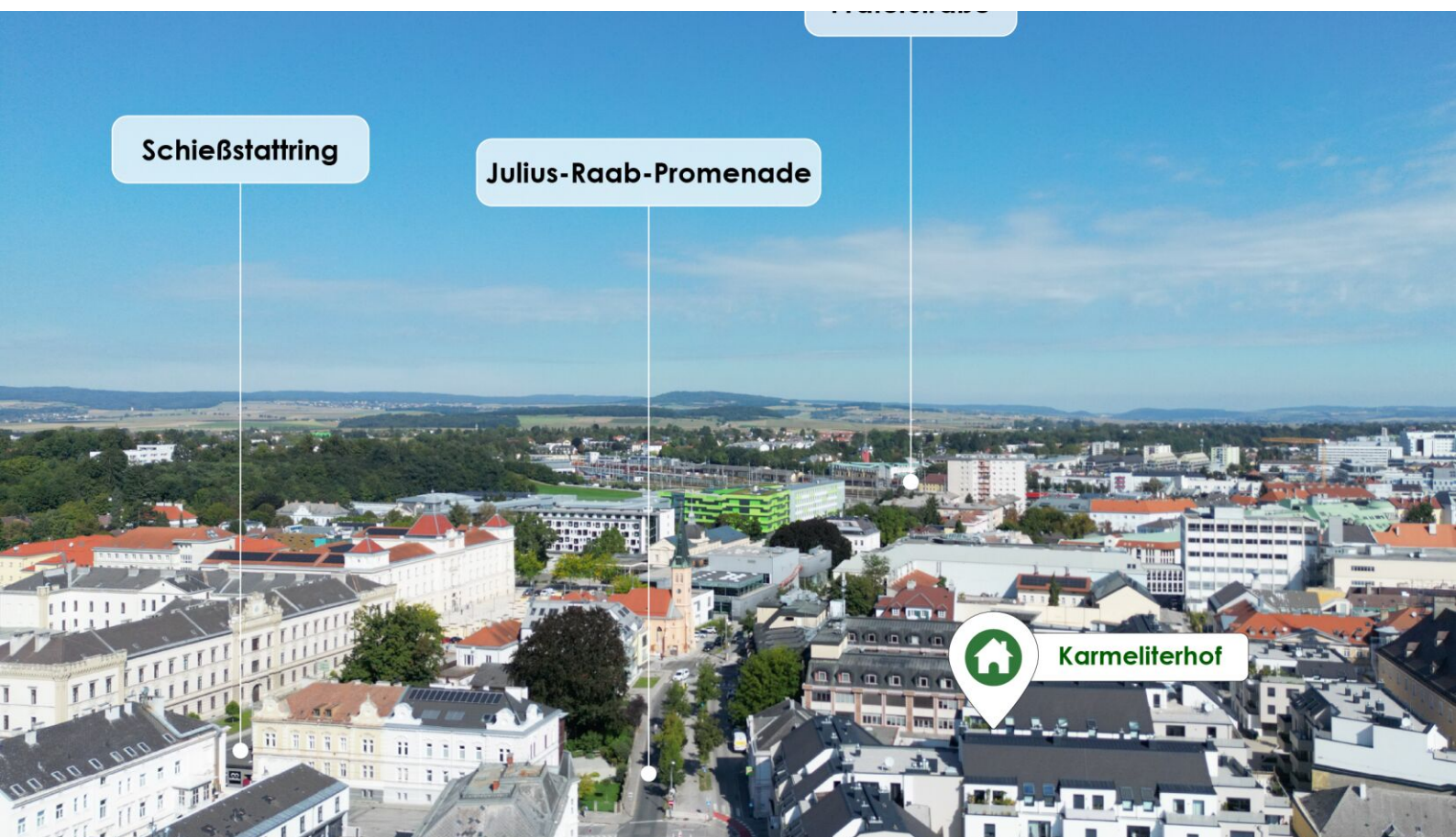
## FACTS

### 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

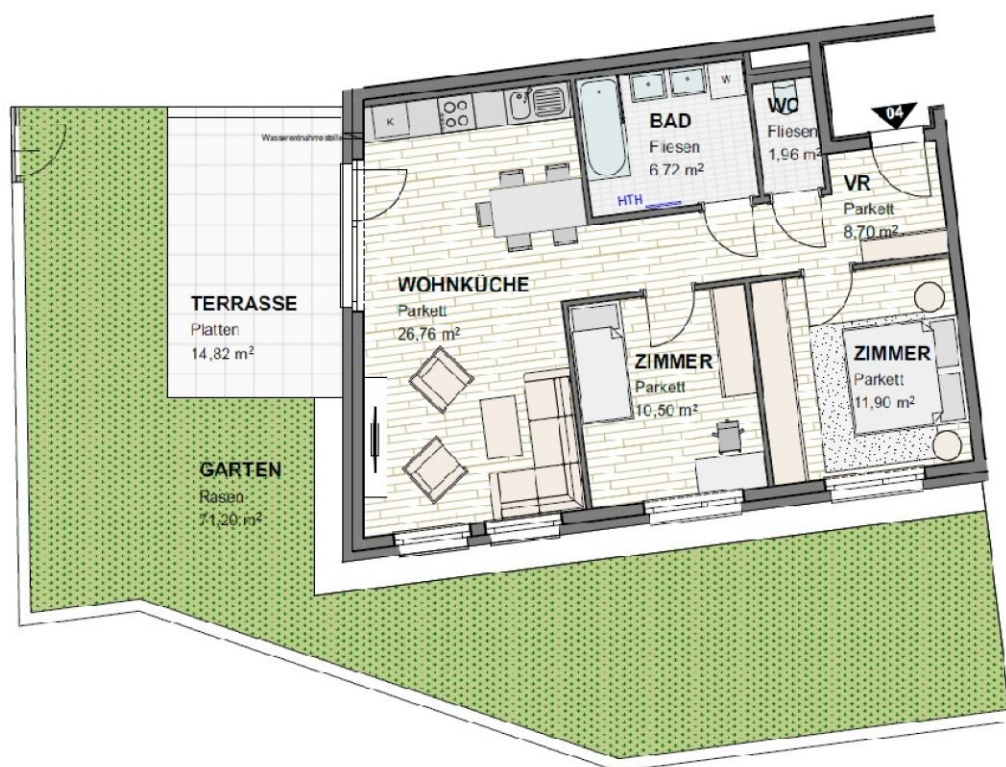


## Top 4 - Stiege 1

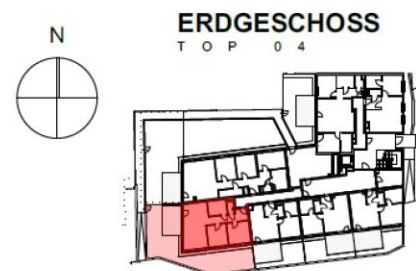
66,54 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.141,09

Kaution: 3.423,27



| TOP 04            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 26,76m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1          | 10,50m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2          | 11,90m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 6,72m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,96m <sup>2</sup>        |
| VOR               | 8,70m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>66,54m<sup>2</sup></b> |
| <b>TERRASSE</b>   | <b>14,82m<sup>2</sup></b> |
| <b>GARTEN</b>     | <b>71,20m<sup>2</sup></b> |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

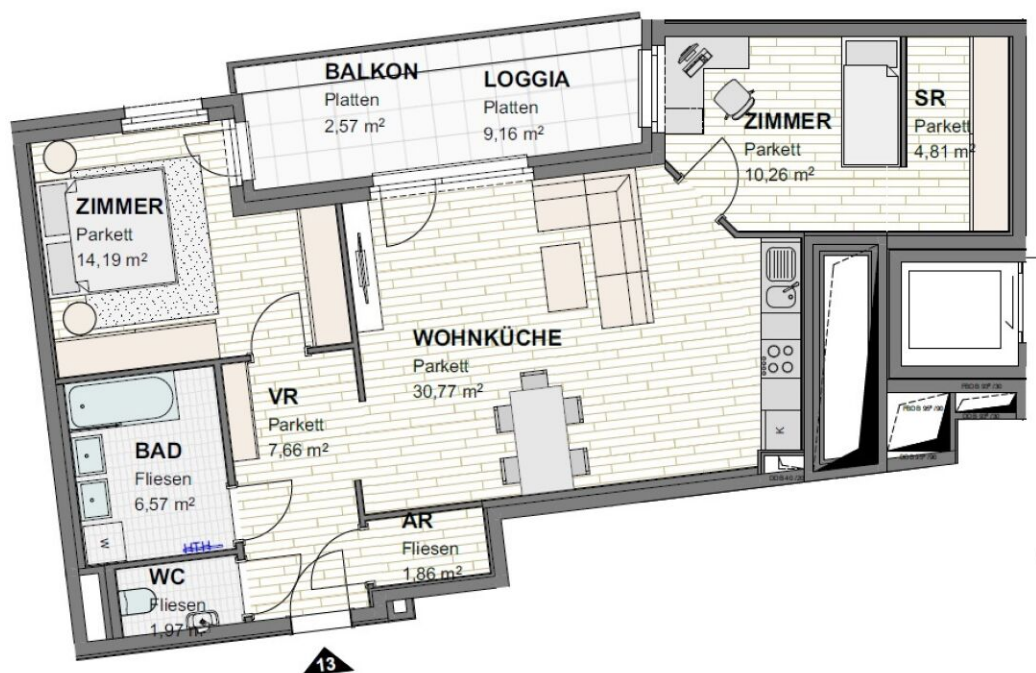


## Top 13 - Stiege 1

78,09 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.289,90

Kaution: 3.869,70



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



1. OBERGESCHOSS  
TOP 13



# VERFÜGBARE EINHEITEN

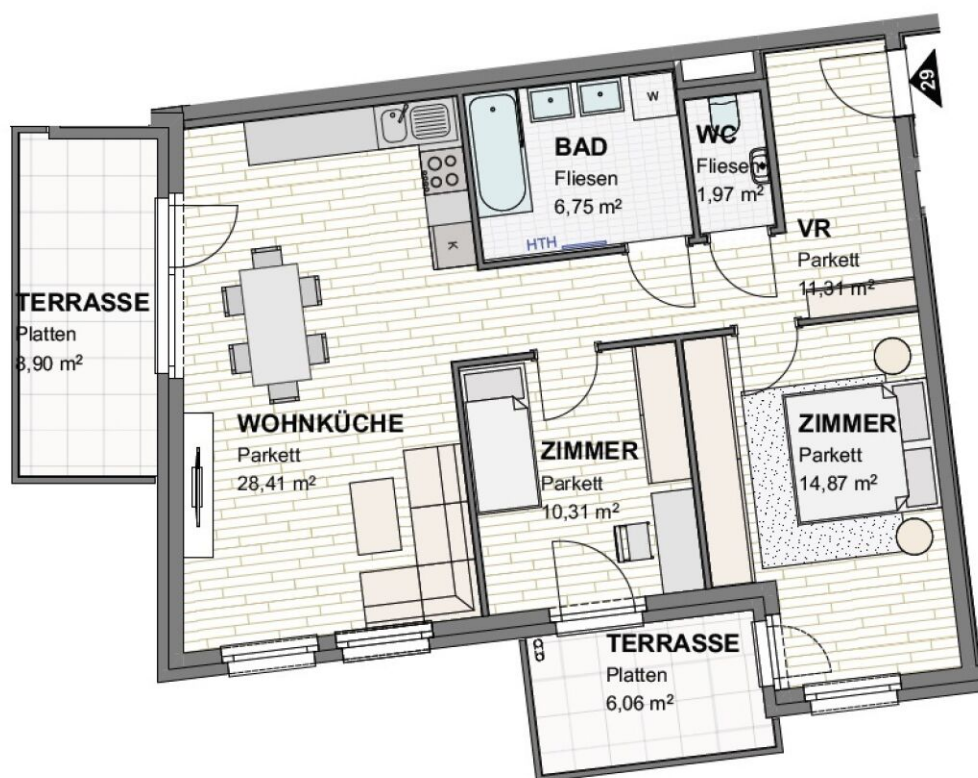


## Top 29 - Stiege 1

73,62 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.198,53

Kaution: 3.595,59



| TOP 29            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 28,41m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1          | 10,31m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2          | 14,87m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 6,75m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,97m <sup>2</sup>        |
| VR                | 11,31m <sup>2</sup>       |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>73,62m<sup>2</sup></b> |
| <b>TERRASSE</b>   | <b>14,96m<sup>2</sup></b> |



3. OBERGESCHOSS  
T O P 2 9



# VERFÜGBARE EINHEITEN

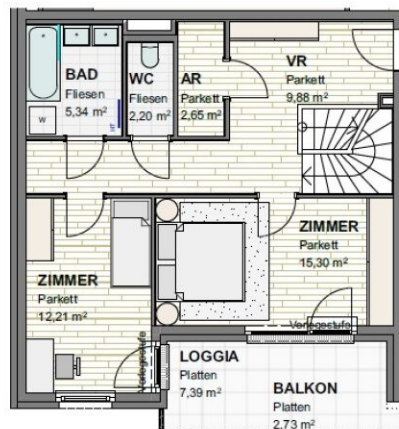
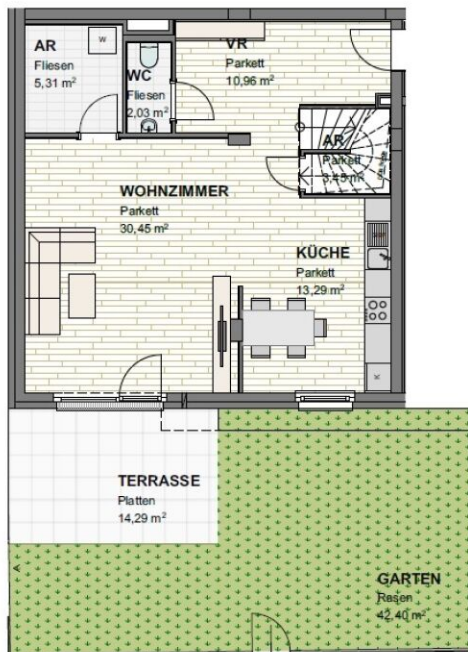


## Top 1 - Stiege 2

118,54 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.799,41

Kaution: 5.398,23



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



### ERDGESCHOSS / OG1



# VERFÜGBARE EINHEITEN

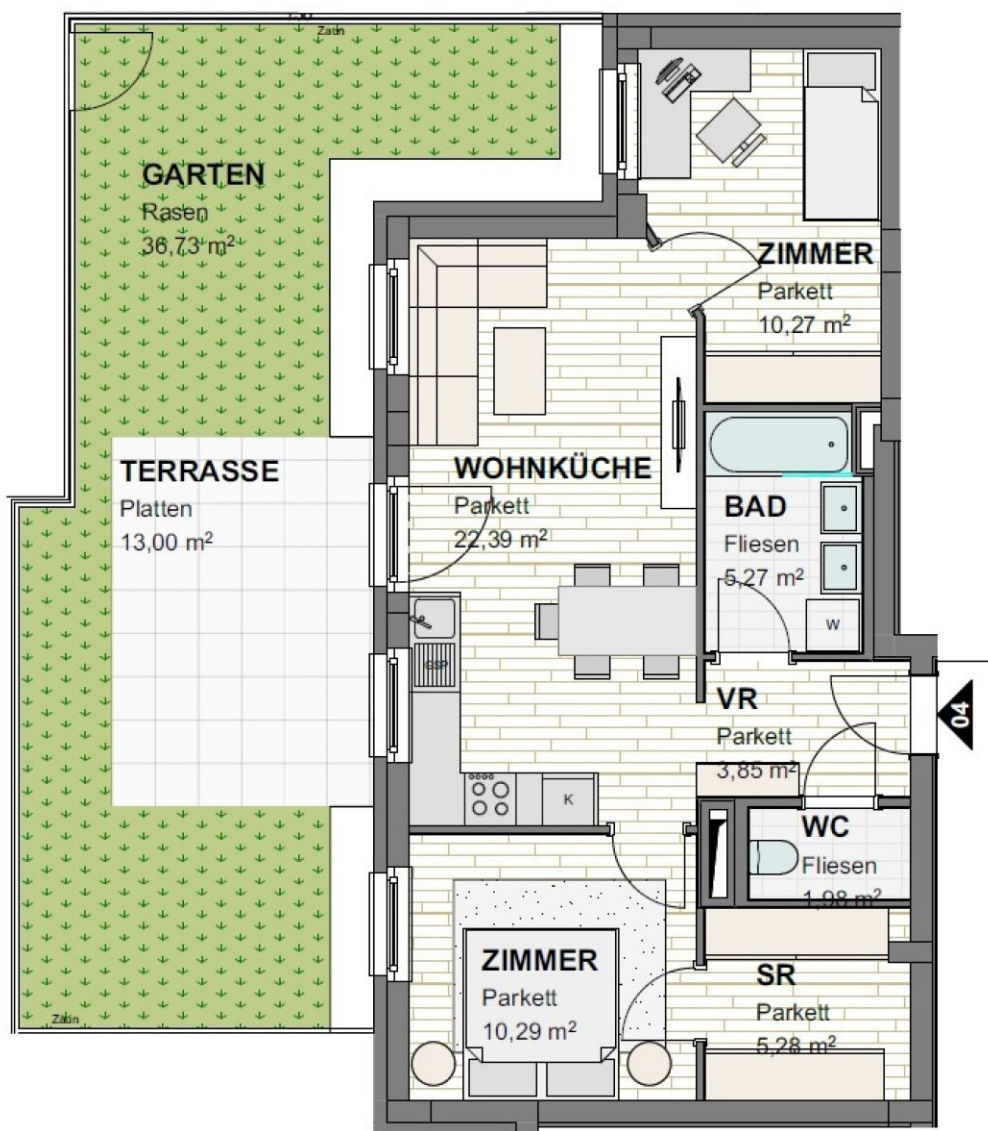


## Top 4 - Stiege 2

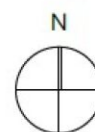
59,33 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 999,18

Kaution: 2.997,54



| TOP 04            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 22,39m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1          | 10,29m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2          | 10,27m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 5,27m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,98m <sup>2</sup>        |
| VR                | 3,85m <sup>2</sup>        |
| SR                | 5,28m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>59,33m<sup>2</sup></b> |
| <b>TERRASSE</b>   | <b>13,00m<sup>2</sup></b> |
| <b>GARTEN</b>     | <b>36,73m<sup>2</sup></b> |



**ERDGESCHOSS**  
TOP 04

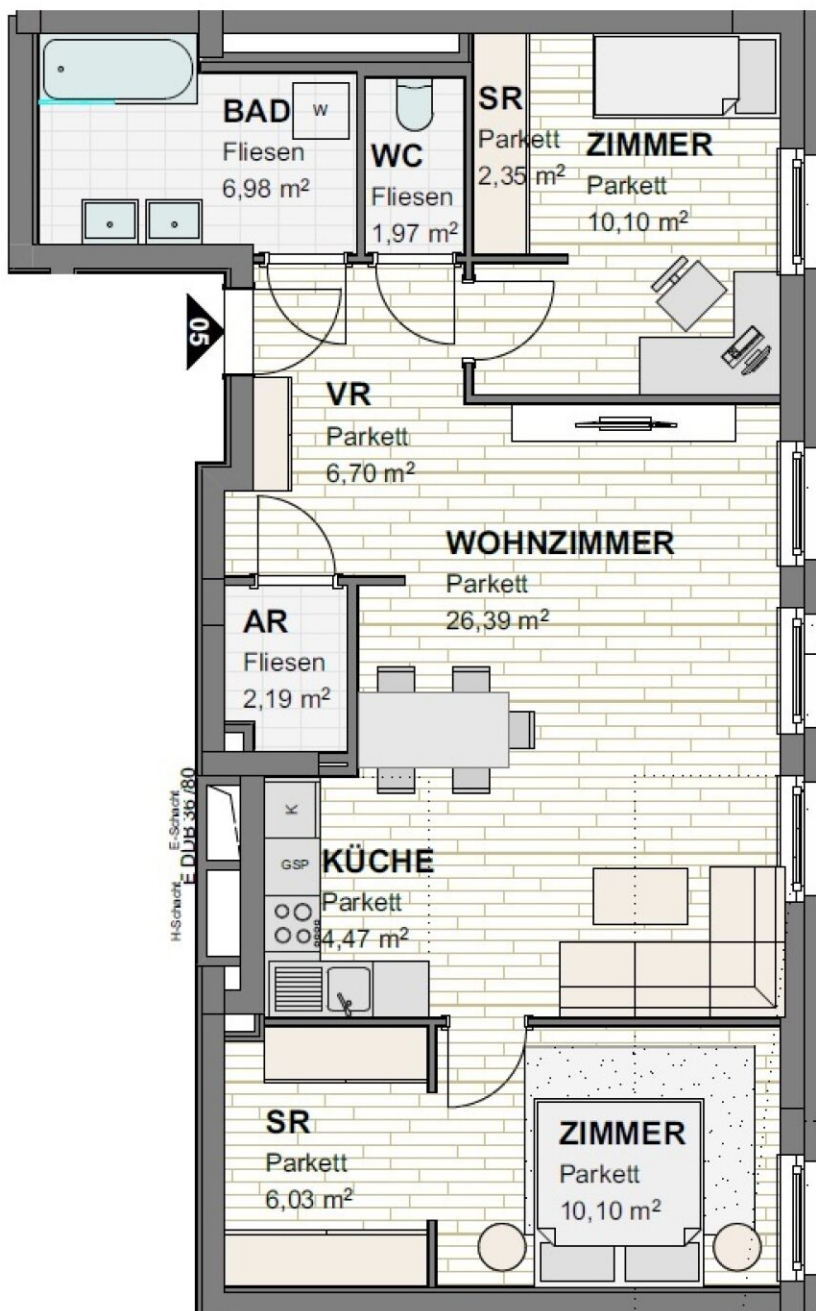


## Top 5 - Stiege 2

77,27 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.048,86

Kaution: 3.146,58



| TOP 05            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNZIMMER        | 26,39m <sup>2</sup>       |
| KÜCHE             | 4,47m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER 1          | 10,10m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 2          | 10,10m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 6,98m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,97m <sup>2</sup>        |
| VR                | 6,70m <sup>2</sup>        |
| SR                | 6,03m <sup>2</sup>        |
| AR                | 2,19m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>77,27m<sup>2</sup></b> |



ERDGESCHOSS  
TOP 05

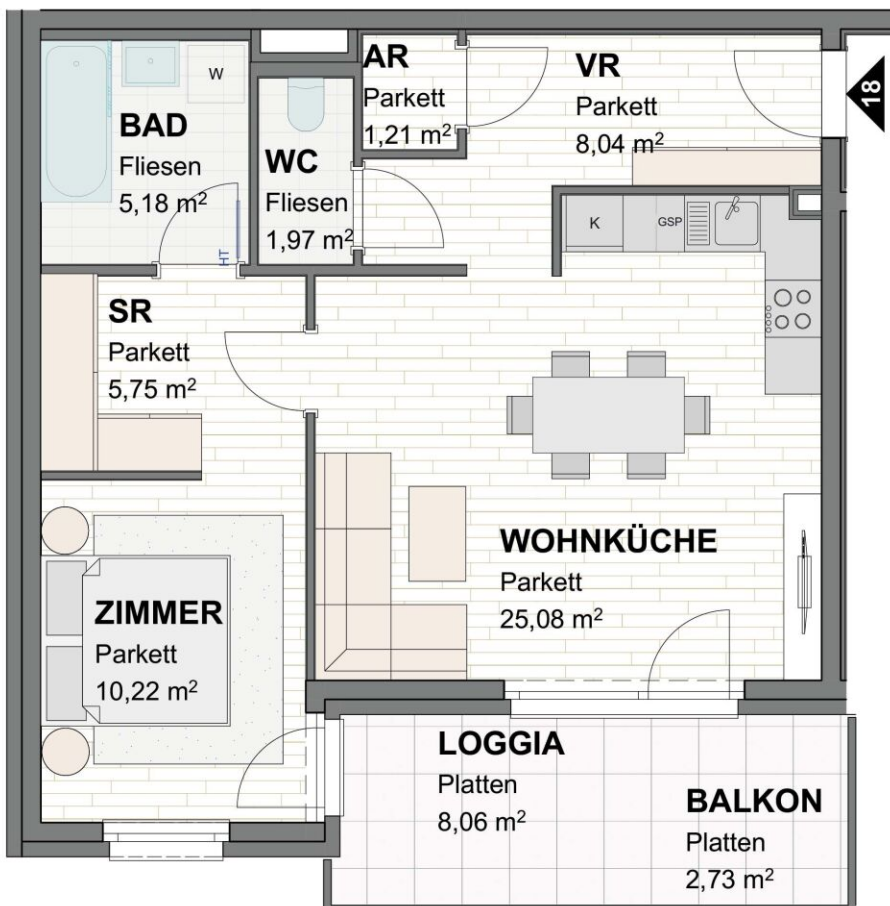


## Top 18 - Stiege 2

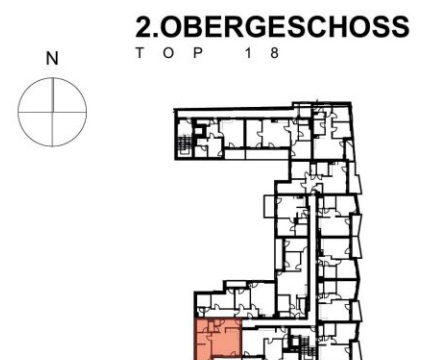
Gesamtmietzins: € 949,04

57,45 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.847,12



| TOP 18            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 25,08m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER            | 10,22m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 5,18m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,97m <sup>2</sup>        |
| VR                | 8,04m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1,21m <sup>2</sup>        |
| SR                | 5,75m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>57,45m<sup>2</sup></b> |
| <b>LOGGIA</b>     | <b>8,06m<sup>2</sup></b>  |
| <b>BALKON</b>     | <b>2,73m<sup>2</sup></b>  |

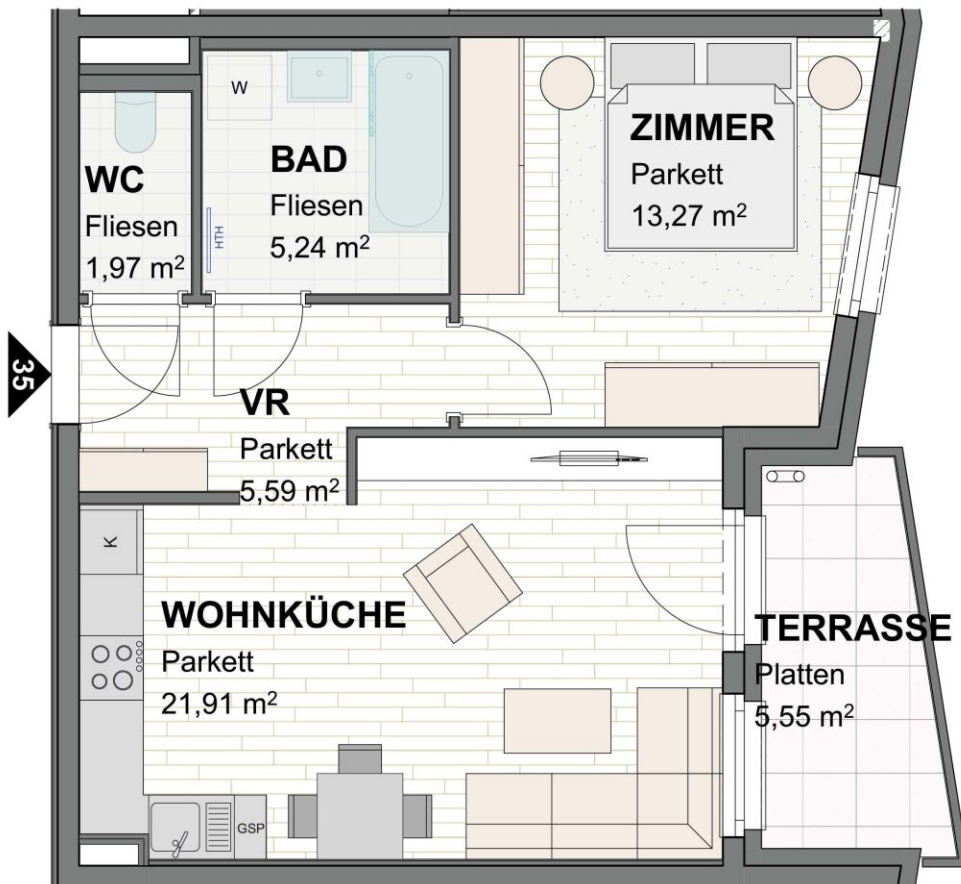


## Top 35 - Stiege 2

47,98 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 799,06

Kaution: 2.397,18



| TOP 35            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 21,91m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER            | 13,27m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 5,24m <sup>2</sup>        |
| WC                | 1,97m <sup>2</sup>        |
| VR                | 5,59m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>47,98m<sup>2</sup></b> |
| <b>TERRASSE</b>   | <b>5,55m<sup>2</sup></b>  |

### 3.OBERGESCHOSS T O P 3 5

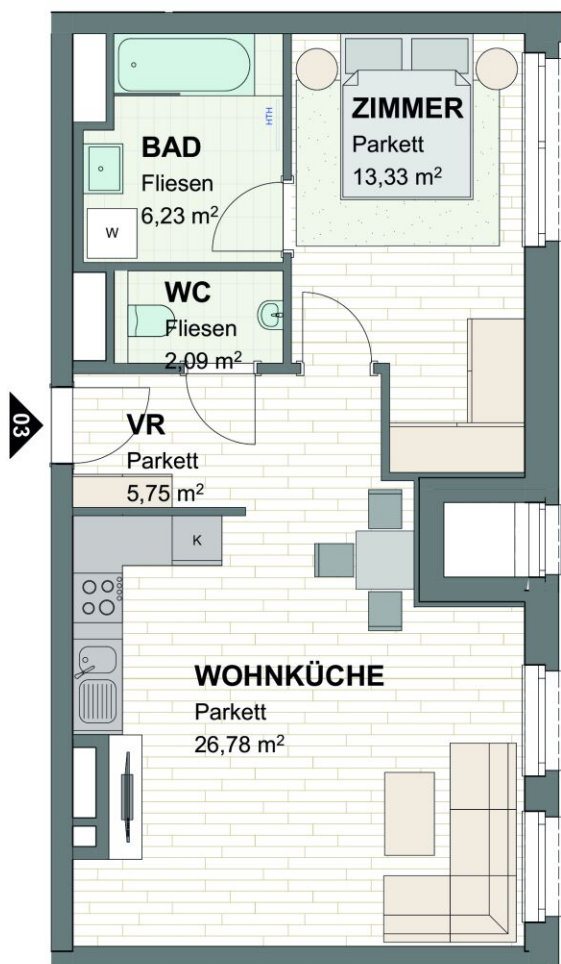


## Top 3 - Stiege 4

54,18 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 795,04

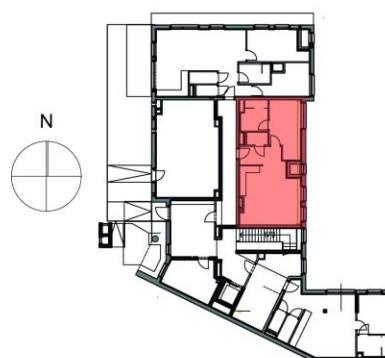
Kaution: 2.385,12



| TOP 03            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 26,78m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER 1          | 13,33m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 6,23m <sup>2</sup>        |
| WC                | 2,09m <sup>2</sup>        |
| VORR              | 5,75m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>54,18m<sup>2</sup></b> |

### ERDGESCHOSS

T O P 0 3



# VERFÜGBARE EINHEITEN

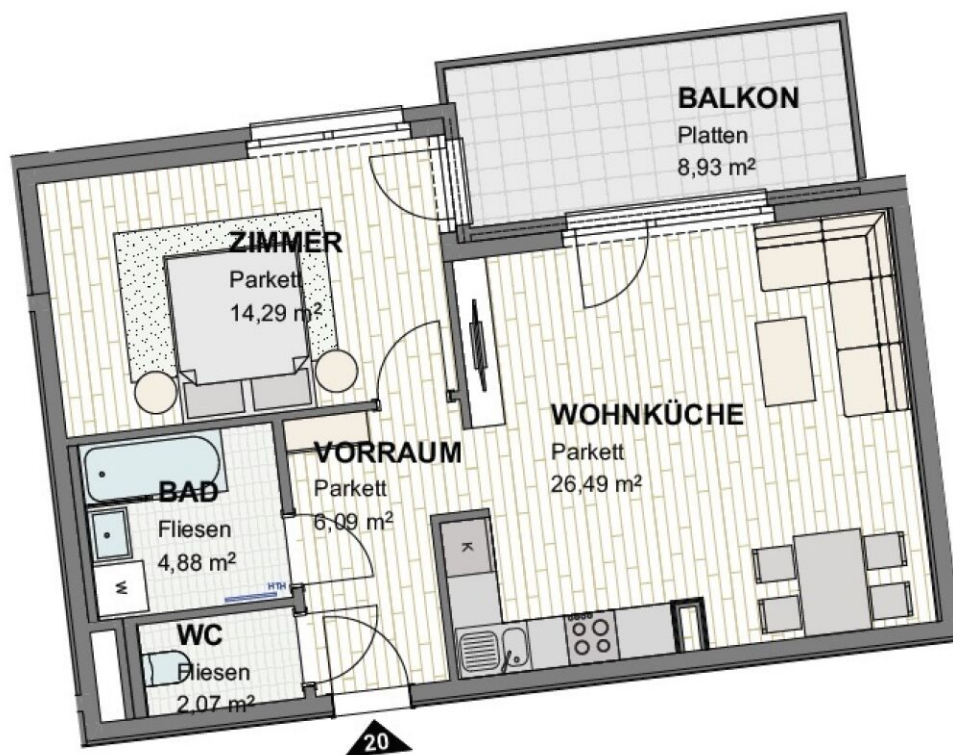


## Top 20 - Stiege 5

53,82 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 849,55

Kaution: 2.548,65



| TOP 20            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 26,49m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER            | 14,29m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 4,88m <sup>2</sup>        |
| WC                | 2,07m <sup>2</sup>        |
| VORR              | 6,09m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>53,82m<sup>2</sup></b> |
| <b>BALKON</b>     | <b>8,93m<sup>2</sup></b>  |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

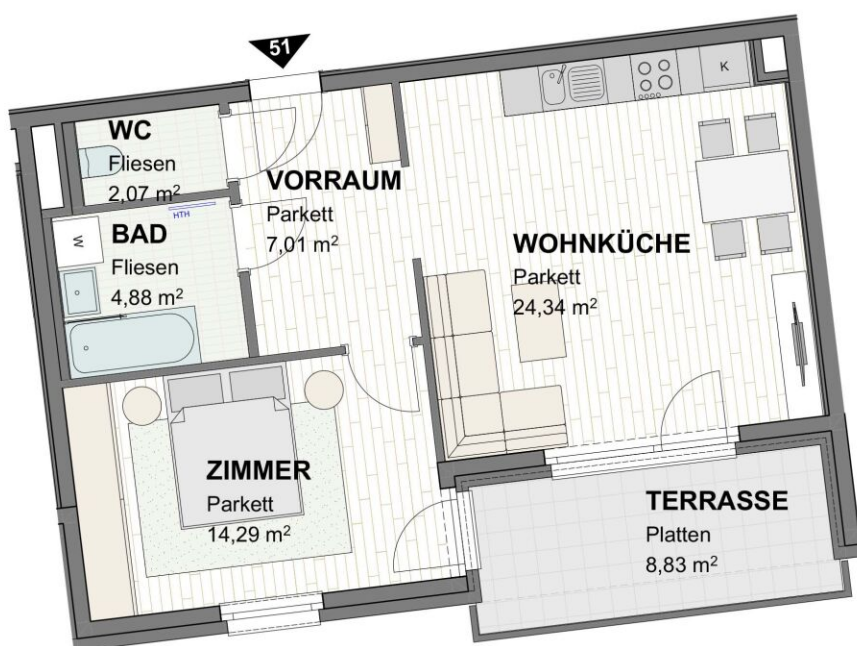


## Top 51 - Stiege 5

52,59 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 860,37

Kaution: 2.581,11



| TOP 51            |                           |
|-------------------|---------------------------|
| WOHNKÜCHE         | 24,34m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER            | 14,29m <sup>2</sup>       |
| BAD               | 4,88m <sup>2</sup>        |
| WC                | 2,07m <sup>2</sup>        |
| VORR              | 7,01m <sup>2</sup>        |
| <b>WOHNFLÄCHE</b> | <b>52,59m<sup>2</sup></b> |
| <b>TERRASSE</b>   | <b>8,83m<sup>2</sup></b>  |



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 53 - Stiege 5

Gesamtmietzins: € 1.724,44

90,47 m<sup>2</sup>

Kaution: 5.173,32



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

