RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Helle Neubauwohnungen direkt an der Traisen
Modernes Zuhause in besonderer Lage

Ferstlergasse 6 | A-3100 St. Pölten
KG 19544 | EZ 5858 | GST-Nr. 1600/14

Beziehbar seit: September 2025

Zustand: Erstbezug

Anzahl an Wohnungen: 25

Kaufpreis: EUR 257.500.- bis EUR 494.400.-

Wohnflächen: von ca. 56m² bis ca.92m²

Zimmer: 2 - 4

Freiflächen: Eigengärten, Balkone, Terrassen

Garagenabstellplätze: 25



Rustler Immobilientreuhand GmbH
Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43-1-894 97 49
Wien | Wagramer Straße 195 | A-1210 Wien | T: +43-1-894 97 49
Mödling | Hauptstraße 81 | A-2340 Mödling | T: +43-2236-908 100
Linz | Lastenstraße 38 | A-4020 Linz | T: +43-732-908 180-0
Graz | Wielandgasse 2 | A-8010 Graz | T: +43-316-908 900-0
Klagenfurt | Domplatz 2 | 9020 Klagenfurt | T: +43-463-502 072-0
Innsbruck | Physiothermstraße 1/2.OG | 6065 Thaur | T: +43-512-90 02-0
Salzburg | Fürstenallee 17 | A-5020 | T: +43-662-904 848
FN: 89937k – HG Wien | UID: ATU 59064336 | IBAN: AT622011100004229606 | BIC: GIBAATWWXXX | Mitglied des ÖVI
office@makler.rustler.eu | www.rustler.eu

Impressionen vor Ort













Impressionen vor Ort













Objektbeschreibung

Traisen Living – Das perfekte Zuhause für Pendler und Familien

Willkommen in Traisen Living, der Wohnhausanlage, die modernes Wohnen, Naturverbundenheit und optimale Erreichbarkeit ideal vereint. Direkt an der Traisen gelegen und nur wenige Minuten vom Zentrum St. Pöltens entfernt, bietet dieses Projekt alles, was Familien und Pendler für ein entspanntes, komfortables Leben brauchen.

Für Pendler: Schnell angebunden, entspannt ankommen

+ Hauptbahnhof St. Pölten in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – ideal für die tägliche Fahrt
+ Direkte Nähe zur Westbahnstrecke, S33 und A1 – perfekt für alle, die mit dem Auto pendeln
+ Ruhige Wohnlage trotz hervorragender Verkehrsanbindung
+ Tiefgarage mit optionalem Stellplatz – bequem parken, trocken ins Haus

Hier starten Sie entspannt in den Tag und kommen abends in einem Zuhause an, das Ruhe und Erholung schenkt.

Für Familien: Sicher, grün und alltagsfreundlich

+ Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe
+ Spielplatz und begrünte Außenanlagen direkt im Wohnareal
+ Eigengärten, Balkone oder Terrassen – ideal für Kinder, Haustiere oder entspannte Familienmomente
+ Die Traisen vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radfahren und Naturerlebnisse
+ Supermärkte, Bäckereien und Apotheken bequem erreichbar

Hier wachsen Kinder in einer sicheren, grünen Umgebung auf – und Eltern profitieren von kurzen Wegen und einer durchdachten Infrastruktur.

Wohnhighlights, die überzeugen:

+ 25 Eigentumswohnungen mit 2–4 Zimmern
+ Wohnflächen von 56–123 m²
+ Erstbezug – sofort einziehen und wohlfühlen
+ Tiefgarage mit 25 Stellplätzen, Kellerabteil, hochwertige Ausstattung
+ Energieeffiziente Haustechnik für niedrige Betriebskosten

Ausstattung die Maßstäbe setzt:

+ Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
+ 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
+ Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen, Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und WCs
+ Brunnen-Wärmepumpe mit Bauteilaktivierung für energieeffiziente Heizung
+ Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage
+ Spielplatz und begrünte Außenanlagen für Familien und Kinder

Energieausweis:
Heizwärmebedarf (HWB): 25,5 kWh/m²a (Klasse B)
Endenergiebedarf (EEB): 45,2 kWh/m²a (Klasse A++)
Gesamtenergieeffizienzklasse: A+

Lage, die das Beste aus zwei Welten vereint:
Traisen Living befindet sich in einer Wohngegend, die Ruhe, Natur und urbanen Komfort harmonisch verbindet. Die Ferstlergasse liegt in einem gewachsenen, familienfreundlichen Umfeld, das durch seine angenehme Atmosphäre und hohe Lebensqualität überzeugt.

Für Familien:
Die Umgebung bietet ein sicheres, überschaubares Wohnviertel, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür: weitläufige Grünflächen, Spazierwege entlang des Wassers und attraktive Outdoor-Bereiche schaffen Raum für gemeinsame Aktivitäten und entspannte Nachmittage. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Alltagsangeboten sorgt dafür, dass Wege kurz bleiben und der Familienalltag stressfrei funktioniert.

Für Pendler:
Die Lage ist ideal für alle, die beruflich flexibel bleiben möchten. Dank der schnellen Erreichbarkeit zentraler Verkehrsknotenpunkte profitieren Sie von kurzen Wegen und einer unkomplizierten Anbindung in alle Richtungen. Gleichzeitig wohnen Sie in einem ruhigen Umfeld, das nach einem intensiven Arbeitstag Erholung bietet und den Kopf frei macht.

Für alle, die mehr vom Wohnen erwarten:
Die Kombination aus naturnaher Umgebung, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität macht Traisen Living zu einem Standort, der langfristig überzeugt. Hier entsteht ein Wohngefühl, das jeden Tag ein Stück leichter, angenehmer und wertvoller macht.

Die grünen Uferbereiche der Traisen direkt vor der Haustür laden zu Sport, Bewegung und Erholung ein – sei es beim Joggen, Spazieren oder Radfahren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie außerdem den Traisenpark, einen der größten Einkaufszentren der Region. Für Pendler bietet die Nähe zur Westbahnstrecke und die gute Anbindung an die S33 und A1 Westautobahn eine schnelle Verbindung in Richtung Wien und Linz.

Daten im Überblick

Beziehbar ab: sofort

Anzahl an Wohnungen: 25

Wohnflächen: von ca. 56m² bis ca.92m²

Freiflächen: Eigengärten, Terrassen, Balkone

Energieausweis: 26,20 kWh/m²a Energieklasse B

Anzahl an Stockwerken: 4

Zustand: Erstbezug

Kaufpreis KFZ-Garagenstellplatz: 28.500€

Lift: vorhanden

Kellerabteil: vorhanden für jede Einheit

Kaufpreis: EUR 257.500.- bis EUR 494.400.-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20%

Ausstattung

Fenster- und Terrassentüren:
Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden sind als Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, (Farbe nach Wahl des Architekten) in Fix-, Dreh- und Drehkippausführung mit 3-fach Isolierverglasung. Sonstige Anfordernisse sind lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Kunststoff weiß.

Außenliegender Sonnenschutz:
Die Kunststoff-Fenster mit Alu-Deckschale werden durch Außenrolläden im EG oder in den oberen Geschoßen durch Außenraffstores gegen Sonnenlicht geschützt. Sämtliche Sonnenschutzkästen sind „Aufputz“ montiert.

Heizungsart und Temperierung in den Wohnungen
Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Brunnen-Wärmepumpe, wobei die Brunnen sich auf dem Grundstück befinden. Das Gebäude verfügt über ein „free cooling“-System mittels Deckenbauteilaktivierung. Dies ermöglicht eine sanfte Temperierung im Sommer, ersetzt jedoch keine Klimaanlage. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt durch Einzelraumregler in den Wohnungen.

PV-Anlage:
Auf dem Dach wird eine zur Unterstützung der Wärmepumpe und dem allgemeinen Stromverbrauch entsprechend dimensionierte PV-Anlage installiert.

Lagebeschreibung

Das moderne Wohnprojekt befindet sich in der ruhigen und naturnahen Lage direkt an der Traisen in der Ferstlergasse 6 in A-3100 St. Pölten.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre grüne Umgebung und bietet einen hohen Erholungswert. Das Projekt liegt in unmittelbahrer Umgebung zum Regierungsviertel, das Verwaltungszentrum der niederösterreichischen Landesregierung.

Den Rathausplatz und somit das Herz der Stadt, erreichen Sie in 15 Gehminuten oder 4 Minuten mit dem Fahrrad.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

Bahn: Linien A13, A21, A3, CJX5, REX51 sowie Bus: Linien 107, 108, 3, 470

Umfassende Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Restaurants sind bequem zu erreichen.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten:

Hier lässt sich die Freizeit in vollen Zügen genießen – sei es bei einem Spaziergang oder bei sportlichen Aktivitäten wie Radfahren, Joggen direkt entlang der Traisen

Bildung und Gesundheit:

Mehrere Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, befinden sich in kurzer Distanz zur Immobilie.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

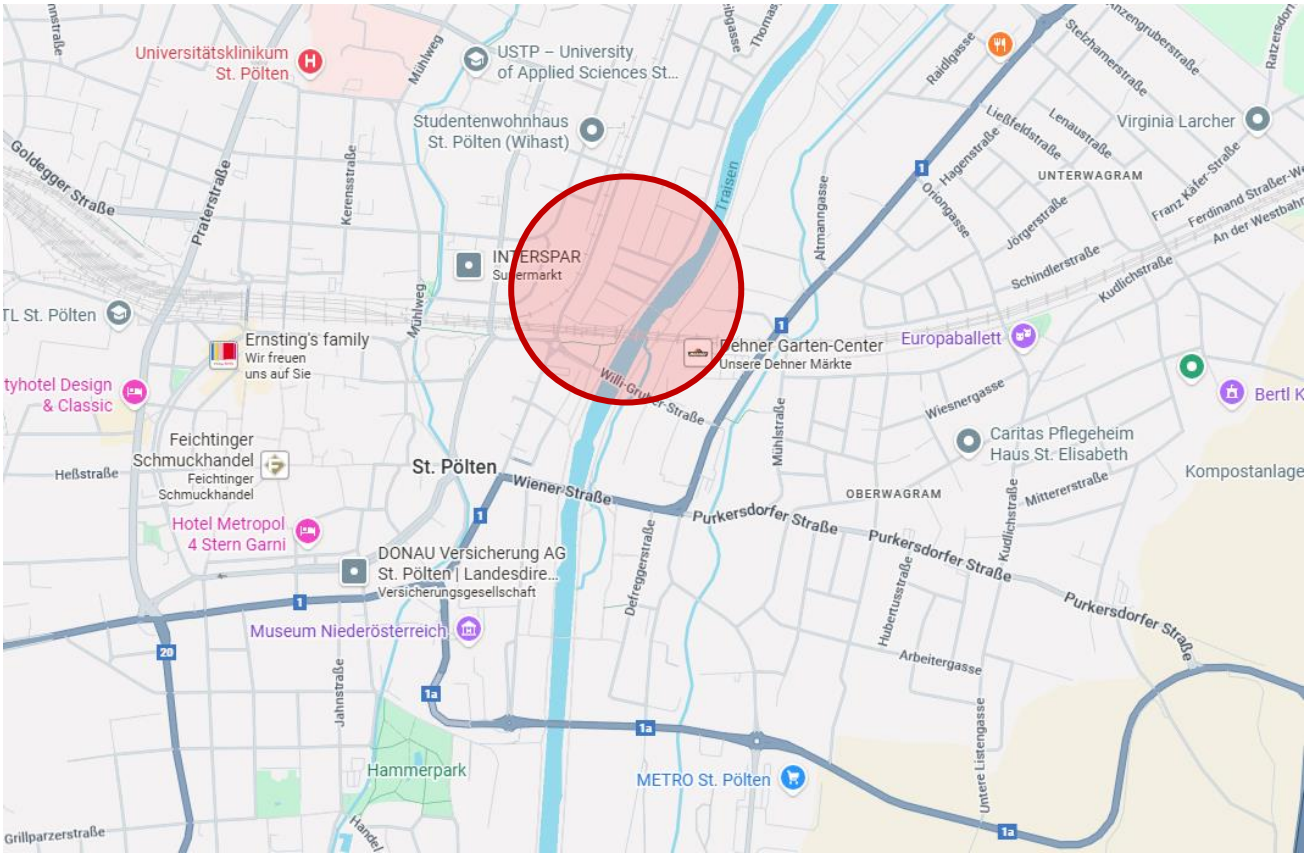
Preisliste

Top	Geschoss	Zimmer	Objektart	Himmelsrichtung	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Kaufpreis	BK brutto
1	EG	2	Wohnung	west	56,32 m²		11,38 m²	77,54	€ 257.500,00	€ 262,48
2	EG	4	Wohnung						VERKAUFT	
3	EG	2	Wohnung						VERKAUFT	
4	EG	4	Wohnung						VERKAUFT	
5	EG	3	Wohnung	ost	74,27 m²		11,38 m²	52,91 m²	€ 370.800,00	€ 314,68
6	1. OG	2	Wohnung	west	56,32 m²	10,60 m²			€ 278.100,00	€ 238,12
7	1. OG	4	Wohnung	ost-süd-west	92,7 m²	9,20 m²			€ 494.400,00	€ 370,36
8	1. OG	2	Wohnung						VERKAUFT	
9	1. OG	2	Wohnung	west	73,99 m²	10,60 m²			€ 381.100,00	€ 297,28
10	1. OG	2	Wohnung						VERKAUFT	
11	1. OG	3	Wohnung	ost	74,43 m²	10,60 m²			€ 422.300,00	€ 307,72
12	2. OG	2	Wohnung	west	56,32 m²	10,60 m²			€ 298.700,00	€ 238,12
13	2. OG	4	Wohnung						VERKAUFT	
14	2. OG	2	Wohnung	ost	56,32 m²	10,60 m²			€ 329.600,00	€ 241,60
15	2. OG	3	Wohnung						VERKAUFT	
16	2. OG	2	Wohnung						VERKAUFT	
17	2. OG	3	Wohnung	ost	74,43 m²	10,60 m²			€ 437.750,00	€ 307,72
18	3. OG	2	Wohnung	west	56,32 m²	10,60 m²			€ 309.000,00	€ 238,12
19	3. OG	4	Wohnung						VERKAUFT	
20	3. OG	2	Wohnung	ost	56,25 m²	10,60 m²			€ 339.900,00	€ 241,60
21	3. OG	3	Wohnung	west	73,99 m²	10,60 m²			€ 412.000,00	€ 297,28
22	3. OG	2	Wohnung						VERKAUFT	
23	3. OG	3	Wohnung	ost	74,09 m²	10,60 m²			€ 453.200,00	€ 304,24
24	DG	4	Wohnung						VERKAUFT	
25	DG	4	Wohnung						VERKAUFT	

Lage & Infrastruktur

Infrastruktur ca.:

Apotheke:	1,7 km	**Bank:**	1,5 km
Adeg:	1,5 km	**Post:**	1,8 km
Bäckerei:	1,7 km	**Arzt:**	1,8 km
Bar:	300 m	**Kindergarten:**	1,7 km
Polizei:	1,7 km	**Schule:**	1,8 km



Kontakt

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter den u.a. Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:

Veronika Vollmann
vvollmann@rustler.eu

0676 834 34 667



Ihre Ansprechpartnerin:

Paula Polaniecki
polaniecki@rustler.eu

0676 834 34 682



Ihr Ansprechpartner:

Fabian Doll
doll@rustler.eu

0676 834 34 703



Ihre Ansprechpartnerin:

Jasmina Burschitschek-Husic
burschitschek-husic@rustler.eu

0676 834 34 662



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Informationen

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass sämtliche anfallende Nebenkosten, insbesondere die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchskosten, vom Käufer zu tragen sind. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann ☑ und als solcher tätig ist ☐ als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes ☑ wirtschaftliches oder ☐ familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.

Anlage: Nebenkostenübersicht mN, Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Aufklärung: Irrtum, Auflassung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

wirtschaftliches Naheverhältnis: ja