

# Grüner Max - 3-Zimmer-Wohnung inkl. Garten und Terrasse, nahe Uni Klinikum und FH - Erstbezug, Provisionsfrei!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cornelia Köhler**

c.koehler@bwsg.at

www.bwsg.at/

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Grüner Max - 3-Zimmer-Wohnung inkl. Garten und Terrasse, nahe Uni Klinikum und FH - Erstbezug, Provisionsfrei!



### Beschreibung

Umgeben von den schönsten Plätzen St. Pöltens entstehen in der Maximilianstraße 49-51 aktuell rund 100 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit Wohlfühlfaktor. Voll gepackt mit grüner Technik, ist das innovative Neubauprojekt der BWSG fit for future.

Dem „Grünen Max“ liegt ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Konzept mit zukunftsorientiertem Kreislauf-Denken zu Grunde.

Am Dach wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage errichtet, damit alle Bewohner von der Sonnenenergie profitieren können. Die Sonne genießen kann man jedoch nicht nur über die Steckdose, sondern auch auf den großzügigen Freiflächen der einzelnen Wohnungen. Wer Gemeinschaft sucht, oder ein schattiges Plätzchen im Grünen, findet dies unter der lauschigen Pergola im Innenhof des Gebäudes. Damit auch die Jüngsten die Zeit im Freien genießen können, wird ein Kinderspielplatz Raum für Spiel und Spaß an der frischen Luft bieten.

Für angenehme Wärme und Kühle in den Innenräumen sorgt die umweltschonende Gebäudetemperierung. Ein E-Mobility Konzept ermöglicht das Laden von Elektro-Autos an zwei Stationen.

Der „Grüne Max“ bietet seinen neuen Bewohnern nicht nur ein neues schönes Zuhause zum Wohlfühlen, sondern auch maximalen Wohnkomfort durch moderne und ressourcenschonende Gebäudetechnik mit vielen Extras.

Der Kauf eines Garagenplatzes in der geräumigen Tiefgarage zum Preis von 21 564,- Euro pro Einheit ist obligat.

### Sonstige Angaben

Der Kauf eines Garagenplatzes in der geräumigen Tiefgarage zum Preis von 21 564,- Euro pro Einheit ist obligat.

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
[www.bwsg.at](http://www.bwsg.at)

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,89 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Nutzfläche:	ca. 74,89 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 94,37 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 17,28 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Bad
Etage:	EG / Erdgeschoß	Heizung:	Fernwärme
Zimmer:	3		
		Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.03.2031
		HWB:	<b>B</b> 25,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,85

## Ausstattung

Boden:	Parkett	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Fahrradraum, Kinderspielplatz
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	287.500,00 €	Provision:	Provisionsfrei
Betriebskosten:	184,78 €		
Reparaturrücklage:	80,00 €		
Umsatzsteuer:	18,48 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	283,26 €		

---

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Weitere Fotos



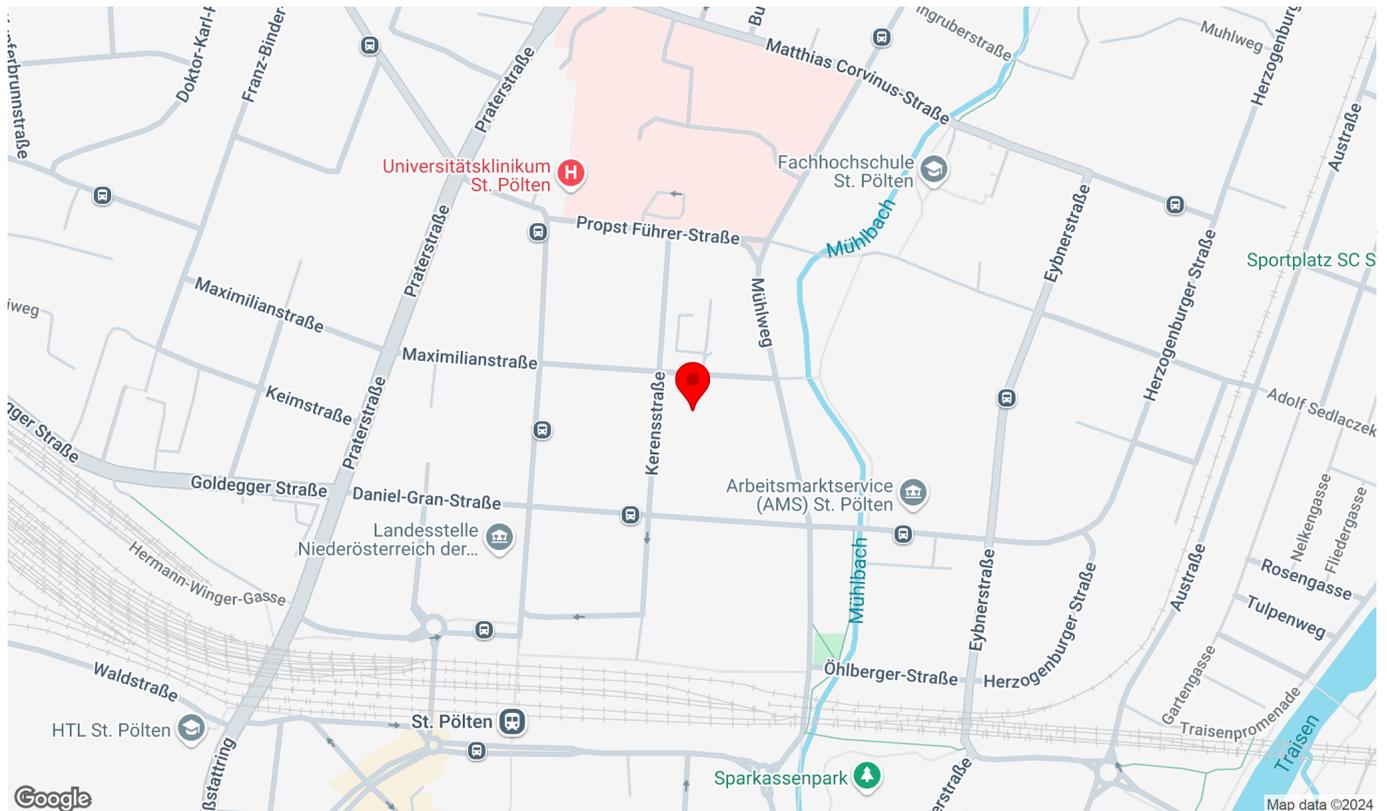
---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Lage

Maximilianstraße 49-51/9, 3100 St. Pölten



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	600 m
Apotheke	275 m
Klinik	4.125 m
Krankenhaus	375 m

### Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	375 m

### Verkehr

Bus	150 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	2.825 m
Flughafen	6.475 m

### Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	150 m
Universität	375 m
Höhere Schule	550 m

### Sonstige

Bank	225 m
Geldautomat	250 m
Polizei	425 m
Post	400 m

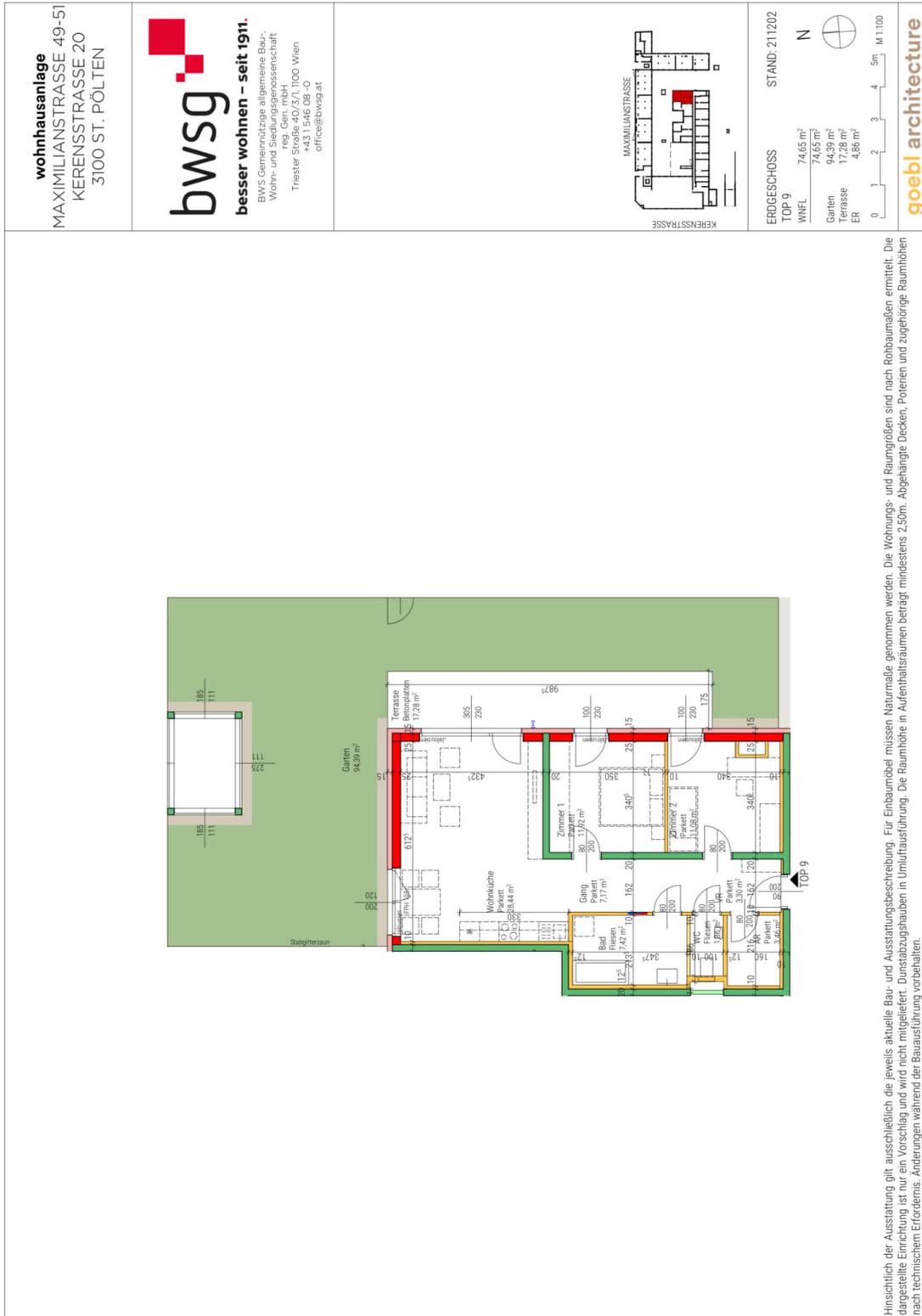
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
www.bwsg.at

Plan



**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

