

STEIN GÖTTER HOF

LEBENSQUALITÄT FINDET STADT

DER OLYMP
MODERNEN
WOHNENS



**PROVISIONSFREIE
WOHNUNGEN
IM EIGENTUM**

Wohnen im Steingötterhof vereint himmlische Lebensqualität in grüner Ruhelage mit irdischen Bedürfnissen nach urbaner Infrastruktur und genügend Freiraum.

NEPTUN GANZ NAH



VIEL SE(H)EN, MEHR ERLEBEN

Die nahen Viehofner Seen bieten auf 53 ha Erholung mitten in der Stadt und seltenen Vögeln ein Brutgebiet. Die Ostseite ist für Bade- und Bootsbetrieb geöffnet.



Frei raum

mitten im
Grünen

DAS PROJEKT STEINGÖTTERHOF

In der Dr. Wilhelm Steingötter-Straße 27, gelegen im St. Pöltner Stadtteil Viehofen unweit der Viehofner Seen, entwickelt 6B47 ein attraktives Wohn-Neubauprojekt, welches in drei Projektphasen zeitlich gestaffelt errichtet wird.

Statt im Zentrum, wo viele Menschen auf engem Raum leben, liegt das Projekt Steingötterhof in grüner Ruhelage am Rande der inneren Stadt. Wer hier wohnt, hat genügend Freiraum – und genießt trotzdem alles an zukunftsweisender Infrastruktur, Verkehrsanschluss und Nahversorgung, was man sich nur wünschen kann.

Das erste Baufeld bietet ein differenziertes Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen, welche Wohnen für alle Lebensphasen ermöglichen, sowie zwei Gewerbeflächen und eine Tiefgarage. Das Wohnungsangebot umfasst 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 33 bis 90 m². Um individuellen Kundenwünschen entgegenzukommen, ermöglichen regelmäßige Achs- und Fensterraster Flexibilität in den Grundrissen. Dadurch bietet sich die Gelegenheit Wohnungen zusammenzulegen und diese beispielsweise um ein Homeoffice-Zimmer zu erweitern.

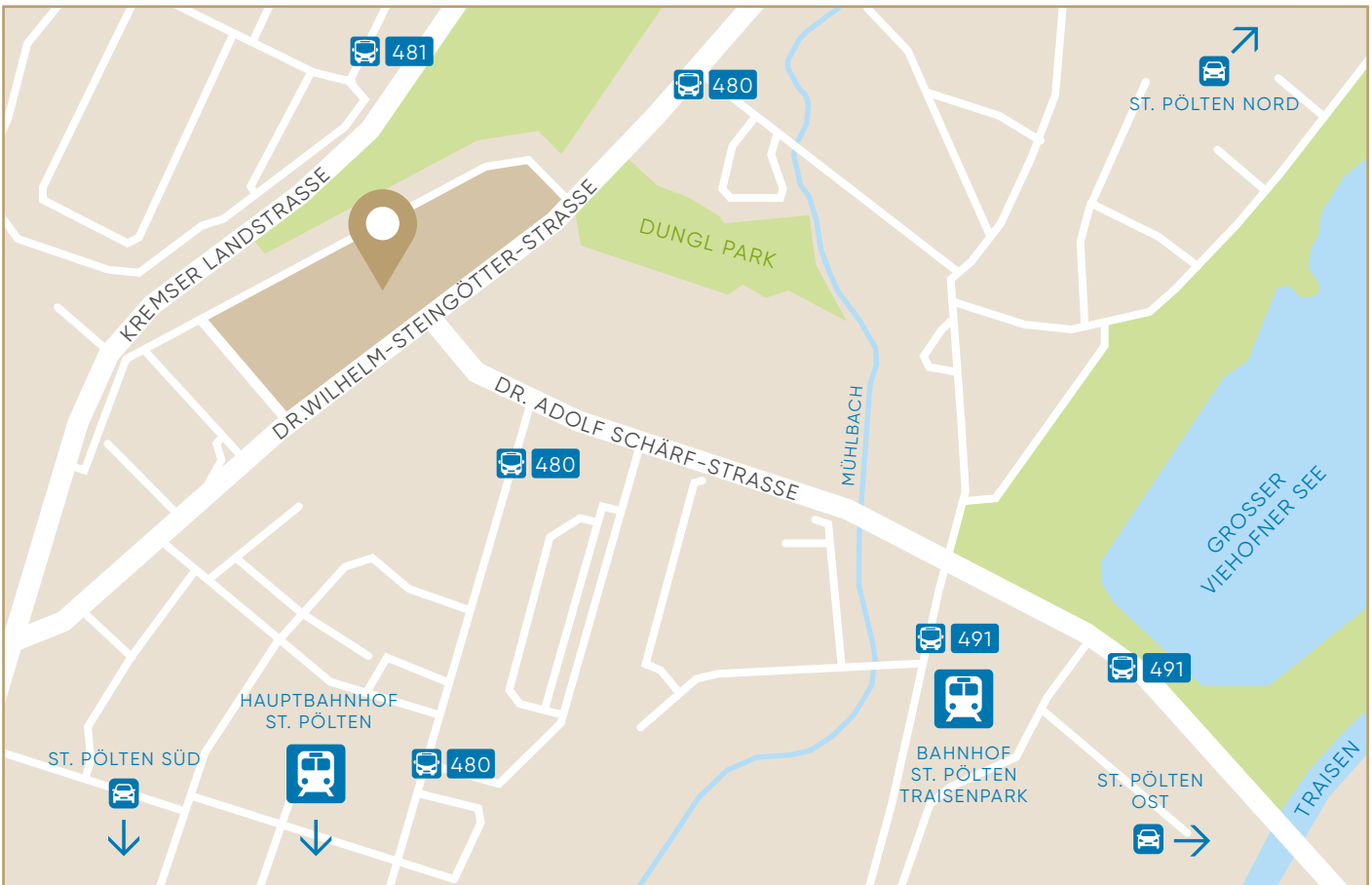
Neben großzügigen, wohnungsbezogenen Freiflächen bietet der grüne Innenhof mit Spielplatz Verweil- und Kommunikationsmöglichkeiten für ein gutes, nachbarschaftliches Miteinander.

NAHVERKEHR STATT MARATHON



EINEN STEINWURF ENTFERNT

Angebunden an die Stadt,
eingebunden in die
Erholungsgebiete:
Alles liegt nah, Stress
bleibt fern.





Nicht
im
Zentrum,
aber
doch
zentral

BESTENS VERNETZT MIT STADT UND LAND

Ein zentraler Vorteil des Projekts STEINGÖTTERHOF ist seine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das höherrangige Straßennetz.

Öffentliche Erreichbarkeit


Die Busstation der Linie 8 liegt direkt an der Liegenschaft, während die der Buslinie 480 in unmittelbarer Nähe liegt und zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden kann. Von dort aus ist man in sechs Minuten beim Hauptbahnhof St. Pölten. Dieser bietet mit ÖBB Railjet und WESTBAHN eine großartige Anbindung sowohl an den Hauptbahnhof Wien (28 Minuten) als auch nach Westösterreich. Der Hauptbahnhof ist zudem ein Knotenpunkt der Wieselbus-Linien, die St. Pölten sternförmig mit den verschiedenen Regionen Niederösterreichs verbinden.

Individualverkehr

Bei durchschnittlicher Verkehrslage gelangt man mit dem Auto in weniger als 40 Minuten zum Park&Ride der U4-Station Hütteldorf – in ca. einer Stunde erreicht man das Wiener Stadtzentrum.

VERKEHRSANBINDUNGEN

					
Bahnhof Traisenpark	–	–	–	6 min.	2 min.
Hauptbahnhof St. Pölten	–	6 min.	–	28 min.	8 min.
Bushaltestelle	–	–	–	4 min.	2 min.
Hauptbahnhof Wien	28 min.	–	57 min.	–	–
Flughafen Wien	50 min.	–	63 min.	–	–
Hauptbahnhof Linz	45 min.	–	76 min.	–	–
Anschluss St. Pölten Süd	–	–	11 min.	–	–
Anschluss St. Pölten Ost	–	–	10 min.	–	–
Anschluss St. Pölten Nord	–	–	9 min.	–	–

A young couple is shown in profile, smiling and looking towards the right. The woman in the foreground wears a dark red knit beanie and has her hands clasped. The man behind her wears a grey knit beanie and a dark jacket. They are outdoors under a clear blue sky with some trees in the background.

Himmliche
Erholung,
irdisches
Vergnügen!



BEREIT
FÜR URBANE
ODYSSEEN?

—
VIEHOFNER SEEN



SHOPPING
VOR TÜR
UND THOR

—
EKZ
TRAISENPARK

LOKIAL UND REGIONAL



IN BESTER GESELLSCHAFT

Von A wie Arzt über K wie
Kulinarik und Kultur bis S
wie Schule, Seen und Shop-
ping: Nahversorgung trifft
auf Naherholung.

BILDUNG

- 01 NÖ Landeskindergarten
Otto-Glöckel-Straße
- 02 NÖ Landeskindergarten
Karl-Ludwig-Straße
- 03 Integratives Montessori Atelier
- 04 Otto-Glöckel-Volksschule
- 5a Volksschule St. Pölten-Viehofen
- 5b Aktiv & Kreativ
Mittelschule St. Pölten
- 5c Neue Mittelschule
Dr. Wilhelm-Steingötter-Schule
- 06 FH St. Pölten
- 07 HLW St. Pölten

GESUNDHEIT

- 08 Universitätsklinikum St. Pölten
- 09 Ärztezentrum im Traisenpark

EINKAUFEN

- 10 Einkaufszentrum Traisenpark
(Interspar, Hofer, Billa, Bipa, dm,
Douglas, Libro, Tschibo/Eduscho,
TUI Reisebüro, Kartenbüro, Mode,
Wohnaccessoires, Spielwaren etc.)

GASTRONOMIE

- 11 Restaurant Seedose
- 12 Gasthof Winkler
- 13 Restaurant Sirin
- 14 Mevlana Restaurant
- 15 Rosi's
- 16 Café Opfestrudl
- 17 MAY Café und Restaurant
- 18 Wok Town
- 19 Schloss Viehofen
- 20 Viehofner Kellerweg

FREIZEIT

- 21 Dunglpark
- 22 Großer und kleiner Viehofnersee
- 23 Traisen-Ufer und Traisen-Auen
- 24 Sportzentrum
(Eissporthalle, Fußball,...)
- 25 Kino-Center Hollywood-Megaplex
- 26 NV Arena- die Fußballheimstätte
des Fußballbundesligisten
SKN St. Pölten

SONSTIGE INFRASTRUKTUR

- 27 Postfiliale und bank 99
im EZ Sparkasse
- 28 OMV Tankstelle



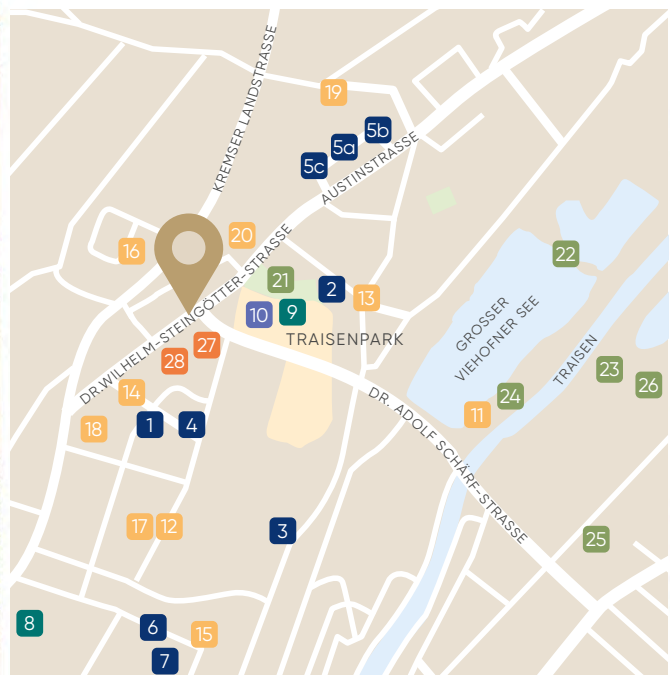
Alles, was das Herz begehrt

DIE INFRASTRUKTUR EINER GROSSEN, MODERNEN STADT

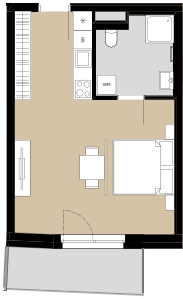
Der Steingötterhof liegt nicht nur in einem grünen Stadtteil, sondern auch in unmittelbarer Nähe zu allen wesentlichen Angeboten der städtischen Infrastruktur und dem großen Einkaufszentrum Traisenpark.

St. Pölten ist eine Schulstadt mit zahlreichen Kindergärten, Pflichtschulen, Gymnasien und berufsbildenden höheren Schulen, einer Fachhochschule, zwei privaten Universitäten, der International School St. Pölten und diversen weiteren Bildungsangeboten. Kulturell bietet die Stadt ein ganzjähriges, abwechslungsreiches Programm quer durch alle Genres: von den St. Pöltner Festwochen bis zum Frequency Festival.

Durch seine zentrale Lage in NÖ ist die Stadt der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge. Sportbegeisterten stehen ein weitläufiges markiertes Wegenetz zum Laufen und Walken sowie viele Rundwanderwege zur Verfügung. Ein besonderes Highlight: Das Naherholungsgebiet Viehofner Seen sowie die Freizeitanlage Ratzersdorfer See liegen quasi „vor der Haustür“.



5 min.



Typ A / 1 Zimmer
Nutzfläche ca. 33 m²



Typ B / 2 Zimmer
Nutzfläche ca. 45 m²



Typ C / 3 Zimmer
Nutzfläche ca. 70 m²



Typ D / 4 Zimmer
Nutzfläche ca. 90 m²

METER FÜR DEMETER DURCHDACHT

NACHHALTIG & FLEXIBEL



Jede Wohnung bietet eine Freifläche, moderne Ausstattung und CO₂-freie Energieversorgung. Einzelne Grundrisse lassen sich kombinieren.



Dein Zuhause, Dein Leben

QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

- Vielseitiges Angebot an Wohnungstypen
- Großzügige Freiflächen für jede Wohnung
- Gemeinschaftsraum mit Küche für alle BewohnerInnen
- Paketstation
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Wohnservice-App
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- E-Tankstelle
- Großformatfliesen in Badezimmer / WC mit moderner Sanitärausstattung
- Eichen-Echtholzparkett
- Fußbodenheizung sowie Temperierung
- Video-Gegensprechanlage

ENERGIEVERSORGUNG UND NACHHALTIGKEIT

- ÖGNI-Zertifizierung GOLD
- Energieversorgung durch CO₂-freie Wärme- und Kälteversorgung mittels Erdwärmesonden sowie
- Photovoltaikanlage
- Geringere Energiekosten im Vergleich zu konventionellen Energieversorgungssystemen
- Unabhängigkeit von internationalen Rohstoffmärkten (Einsparung der CO₂-Steuer)

EIN GÖTTLICHER PLAN

BAUPHASE I



Die Götter erschufen die Welt nicht an einem Tag. Und auch Wohnwelten brauchen ihre Zeit. Die Fertigstellung der ersten Bauphase soll 2024 abgeschlossen sein.

KONTAKT

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Das Vertriebsteam der 6B47 freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen.

6B47 Real Estate Investors AG
Heiligenstädter Lände 29
1190 Wien
www.6B47.com

VERTRIEBSTEAM
01 / 350 10 10-69
vertrieb@6b47.com
www.steingoetterhof.at

Diese Broschüre dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf die dargestellten Inhalte. Die Informationen basieren auf Annahmen, Erwartungen und Prognosen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Beratung. Veränderte Bedingungen können dazu führen, dass sich diese Annahmen, Erwartungen und Prognosen als nicht korrekt herausstellen. Investoren sind verpflichtet, diese Faktoren selbst zu beurteilen und eigenständig einzuschätzen. Eine allfällige Investitionsentscheidung erfolgt daher nur auf Basis der eigenen Einschätzungen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sodass keine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen wird. Die Broschüre und deren Inhalt stellen kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Anbots, ebenso wenig eine Empfehlung zu einer Finanzierung oder zu einem Investment dar, sondern dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nicht gemäß den Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Investmentfondsgesetzes, des Kapitalmarktgesetzes nach sonstigen kapitalmarktrechtlichen Vorschriften erstellt, geprüft oder veröffentlicht. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind streng vertraulich. Ohne vorherige Zustimmung der 6B47 Real Estate Investors AG dürfen Inhalte dieser Broschüre weder gänzlich noch teilweise verbreitet werden. Dies beinhaltet auch die Erstellung von Kopien und deren Weitergabe und/oder Verwendung. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Copyright: 6B47