

MARIA & JOSEF

3100 ST. PÖLTEN,
MARIAZELLERSTRASSE 27

WOHNEN IN ST.PÖLTEN

58 EIGENTUMSWOHNUNGEN

70 PKW-STELLPLÄTZE

DER STANDORT IN ST. PÖLTEN

Die zentrale Lage ist hervorragend!



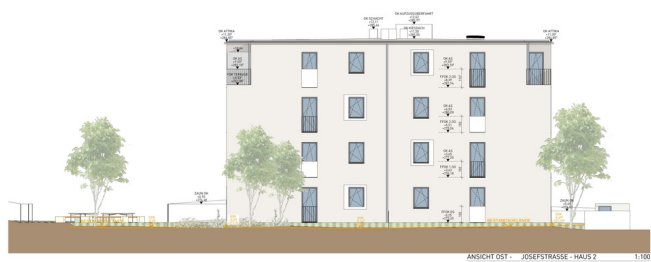
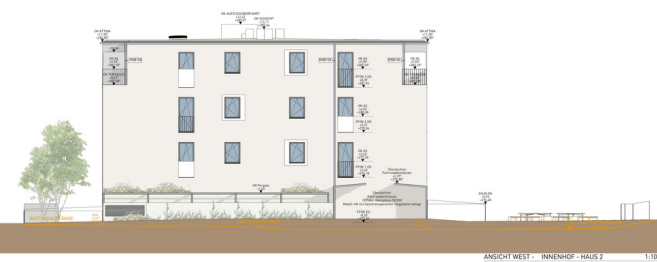
Es wird von 3 Straßen umschlossen. Westlich von der Mariazeller Straße, einer Hauptverkehrsader, welche die Landeshauptstadt mit dem Süden und mit dem Anschluss an die Westautobahn verbindet. Im Norden liegt die Heidenheimer Straße, eine ruhige, begrünte Einbahnstraße und im Osten die Josefstraße.

Das Grundstück punktet durch seine zentrumsnahe Lage südlich der Altstadt mit guter Infrastruktur und Anbindung zu allen wichtigen Orten in St. Pölten.

Zahlreiche Schulen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- RATHAUSPLATZ 0,9KM
- EUROPAPLATZ 0,3KM
- ORF-LANDESSTUDIO 0,9KM
- FESTSPIELHAUS 1,0KM
- AQUACITY 0,9KM
- BAHNHOF 1,2KM
- REGIERUNGSVIERTEL 1,2KM
- ALPENBAHNHOF 0,9KM
- STADTWALD 0,8KM

ANSICHTEN



Niveau ±0.00 = +273.55 ü. Adria		
PARIE: A B C D E F G H I J K L		
EINREICHUNG zum Bauansuchen vom 5.10.2020		
WHA MARIAZELLER STRASSE Mariazeller Straße 27 3100 St. Pölten		
ANSICHTEN 1:100		
WS: St. Pölten	EST AN: 04/08	EZ: 1991
Grundstücksgenossen: Firma Bau- und Projektentwicklung GmbH Böschungsmassenzug 27/4.2 1010 Wien	Bauwerk: Firma Bau- und Projektentwicklung GmbH Böschungsmassenzug 27/4.2 1010 Wien	
Bauführer:	Berkunde:	
Planer/Zeichner: MJM ARCHITECTEN Bau- und Projektentwicklung GmbH Böschungsmassenzug 27/4.2 1010 Wien		Proj. Nr.: WHMARISP 2100
Plangröße: 6.74 m	Datum: 23.11.2021	Plan Nr.: 2100_WHA_EL_100_09
Draht: IPVLY	Druck: TB	





STANDORTENTWICKLUNG

Bei mehreren Gesprächen mit dem Bürgermeister von St. Pölten, Hr. Mag. Stadler, sowie mit dem Wirtschaftsservice der Stadt St. Pölten erhielten wir folgende Informationen:

Zusätzlich zum momentanen, starken Zuzug nach St. Pölten wird zeitnah auf dem VOITH-Areal, welches in nur wenigen Minuten zu Fuß vom Projekt „Maria und Josef“ erreichbar ist, ein Werk durch die Firma BLUM aus Vorarlberg errichtet, das in den nächsten Jahren in Betrieb gehen wird. BLUM wird in der ersten Ausbaustufe voraussichtlich 600 eigene Mitarbeiter aus Vorarlberg dafür nach St. Pölten mitnehmen. In der 2. Stufe des Folgejahres sollen weitere 400, und mit der 3. Ausbaustufe im Jahr darauf sollen in Summe somit 1.400 neue Arbeitsplätze entstanden sein. Somit wird es seitens Firma BLUM und deren Werksangehörigen bestimmt Interesse an der Anmietung von diesen naheliegenden Wohnungen geben. Ca 150 - 200m von unserem Projekt entfernt entsteht aktuell ein modernes Bürogebäude für ca 200 Mitarbeiter, das EG wird ein großer SPAR Markt beziehen.

Pressemeldung bitter hier nachzulesen

Unabhängig von den Aktivitäten der Firma BLUM ist der Zuzug nach St. Pölten sehr stark und nimmt durch die Attraktivität der Landeshauptstadt mit noch immer günstigeren Mieten, sowie durch die rasche Zugverbindung nach Wien, permanent zu. Einige der geplanten großvolumigen Bauprojekte in St. Pölten wurden entweder gestoppt oder befinden sich nicht im Zentrum. Das bedeutet, dass die Stadt St. Pölten die Infrastruktur vergrößert und selbst an weiteren Neubauten sehr interessiert ist, um in wenigen Jahren ein ernstes Wohnproblem zu vermeiden.

PROJEKTbeschreibung

Das neue Wohnprojekt St. Pölten befindet sich im Süden des Zentrums der Landeshauptstadt. Der Bauplatz wird von drei Straßen, der Mariazeller Straße, der Heidenheimer Straße und der Josefstraße begrenzt. Das Projekt besteht aus zwei Einzelhäusern, welche sich entlang der Nord-Süd Achse entwickeln. Beide Häuser sind zweihüftige Wohnhäuser mit innenliegendem Mittelgang.

Das westliche Gebäude „Maria 27“ an der Mariazeller Straße besteht aus insgesamt 28 Wohneinheiten und erdgeschossig einem Büro/Geschäftslokal. Durch die Anordnung des Baukörpers wird eine Ost-West Ausrichtung der Wohnungen geschaffen.

Das „Josef 32“ ist vom Prinzip her gleich aufgebaut und richtet sich entlang der Josefstraße aus. Hier gibt es 30 Wohneinheiten auf 4 Vollgeschossen aufgeteilt.

Beide Häuser sind ökonomisch als Mittelgangtypen mit zentraler Erschließung geplant. Unmittelbar vor den Wohnungen wird ein „Regal“ aus außenliegenden Abstellräumen – den Stehern des Regals und dazwischenliegenden Loggien – als Bretter des Regals vorgesehen. Diese vorgestellte Konstruktion ermöglicht eine wirtschaftliche Lösung großzügiger Freibereiche mit hoher Qualität. Die außenliegenden Abstellräume bieten den Bewohnern nicht nur Platz für Kissen, Sessel, Gartengeräte, sondern schaffen auch eine wirksame Trennung zu den Nachbarloggien. So wird die Intimität der Bewohner gewahrt und sinnvoll nutzbarer Außenbereich geschaffen.

Die Loggia selbst wird zusätzlich durch verschiedene Absturzsicherungen zониert: in sichtgeschützte Bereiche und transparentere Bereiche zum Sonnenbaden. Der Wechsel dieser Materialien schafft eine optische Auflockerung und belebt die sonst streng der Funktion und Wirtschaftlichkeit verpflichteten Fassade.

Zur Mariazeller Straße hin werden die Loggien zusätzlich mit Glasfaltwänden ausgestattet. So entsteht ein flexibler Lärmschutz gegenüber der befahrenen Straße.

Im Bereich zwischen den beiden Gebäuden entsteht eine grüne Mitte, welche durch Eigengärten und einen großzügigen Kinderspielplatz punktet. Diese Grünzone findet in den hohen, alten Bäumen der Heidenheimer Straße seine Fortsetzung.

An der Josefstraße schafft ein begrünter Vorgarten die nötige Distanz zur Straße. Die Loggien haben noch einen zusätzlichen Nutzen. Durch Ihre Gestaltung ermöglichen sie die Errichtung von 4 Vollgeschossen bei Einhaltung der Bauklasse III.

Insgesamt entstehen somit 58 Wohneinheiten in 2 mehrgeschoßigen Gebäuden und deren dazugehörige Kellerabteile sowie 70 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.

KAUFPREIS

GRUNDSTÜCK MIT BAUGENEHMIGUNG

3.430.000,00 €

