

## Nachhaltige Energieversorgung mit effizienter Photovoltaikanlage!



**Objektnummer: 63149**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	120,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



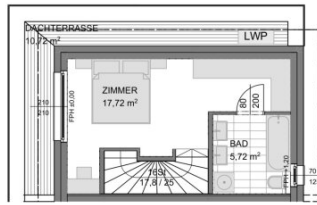




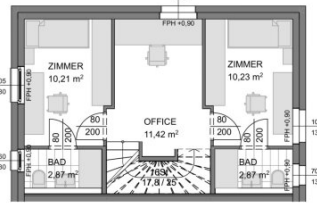




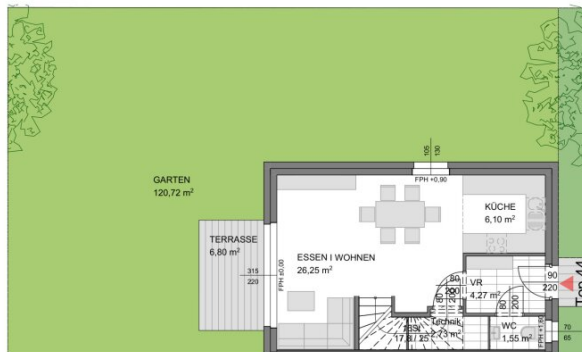
Übersicht



Dachgeschoss



Obergeschoss

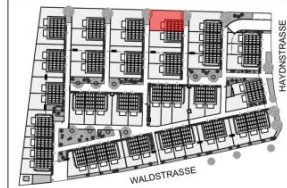


Erdgeschoss



Top 44

Wohnfläche.....	101,94 m <sup>2</sup>
Dachterrasse.....	10,72 m <sup>2</sup>
Terrasse.....	6,80 m <sup>2</sup>
Garten.....	120,72 m <sup>2</sup>



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WCs, Badewannen und Duschen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Häuser kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Kotenänderungen vorbehalten.



Doppel- und Reihenhausanlage

St. Pölten | Nova-Terra

01.12.2022



## Objektbeschreibung

### **\*Jetzt NEU - Traumimmobilie kaufen und Nebenkosten sparen!\***

Herzlich willkommen in der exklusiven Wohnhausanlage Nova Terra!

In begehrter Lage am Eisberg in St. Pölten entstehen 56 moderne und geschmackvolle Reihen- und Doppelhäuser in einer einzigartigen Wohnsiedlung. Hier erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in einem harmonischen Umfeld in der Natur und dennoch nahe dem Stadtzentrum.

Die Häuser verfügen über drei Etagen, wobei in den meisten Einheiten ein zusätzliches Kellergeschoß ausgeführt wird. Die Wohnflächen variieren zwischen 99 und 109 m<sup>2</sup> und bieten mit 4 Zimmern ausreichend Platz und Komfort für eine Familie. Großzügige Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen und Dachterrassen laden zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie Ihren grünen Daumen entfalten und entspannte, gesellige Stunden mit Freunden und Familie erleben. Für jede Wohneinheit sind zudem 2 Tiefgaragenplätze vorgesehen, die bequem erreichbar und schon im Kaufpreis inbegriffen sind.

Sichere Sie sich Ihr Haus in St. Pölten mit bis zu €110.000 Förderung! Günstige Finanzierung mit nur 1% Verzinsung – Ihr perfektes Zuhause wartet auf Sie!"

Geplante Fertigstellung: Ende 2024

Provisionsfrei für den Käufer!

### Das Projekt

- 56 Reihen- und Doppelhäuser
- Drei Etagen zumeist mit eigenem Keller
- 99 – 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmer
- Großzügige Freiflächen wie Garten, Terrasse und Dachterrasse



- 2 Tiefgaragenplätze pro Haus (optional auch 3 möglich)
- Energieausweis gültig bis 07.01.2030:
  - HWB ab 38,53 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE ab 0,82; Klasse A

Die monatlichen Kosten werden noch bekannt gegeben.

### Die Ausstattung

Die Ausstattung der Häuser lässt keine Wünsche offen. Die behagliche Fußbodenheizung mittels Luft-/Wasserwärmepumpe sorgt für Komfort und angenehme Raumtemperaturen. Eine effiziente Photovoltaikanlage ermöglicht grüne und kosteneffiziente Energieversorgung. Die dreifach verglasten Kunststoff- und Alufenster mit außenliegendem Sonnenschutz bieten optimalen Schutz vor Lärm und Sonneneinstrahlung. Die Innenräume beeindrucken durch exquisite Holzböden und Designerfliesen, die die Räume warm und einladend wirken lassen.

Darüber hinaus ist jedes Haus mit einem KNX-System für intelligentes Wohnen ausgestattet, das modernste Technologien beinhaltet und somit maximale Wohnqualität garantiert!

- Luft-/Wasserwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung

- Kunststoff- und Alufenster 3-fach verglast mit außenliegendem Sonnenschutz
- Holzböden und Designerfliesen
- KNX-System für Smart Home

## Die Lage

Die Lage dieser Wohnhausanlage ist äußerst attraktiv. Die Waldstraße/Haydngasse bietet eine ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung in St. Pölten. Sie profitieren von der Nähe zur Natur und gleichzeitig sind die Innenstadt und der Bahnhof nur 5 Autominuten entfernt und sogar zu Fuß gut erreichbar. Nahe gelegene Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte gestalten einen komfortablen Alltag.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in einem dieser exklusiven Häuser Ihr neues Zuhause zu finden. Hier werden all Ihre Ansprüche an modernes Wohnen übertroffen! Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie und genießen Sie das Leben in einer erstklassigen Wohnanlage, umgeben von Natur und allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen.

Holen Sie sich einen ersten Eindruck mittels unserem [3D Rundgang](https://squarebytes.at/novaterra/):  
<https://squarebytes.at/novaterra/>

\*Jetzt NEU - Traumimmobilie kaufen und Nebenkosten sparen!\*: Der Bauträger übernimmt die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5%

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.750m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Polizei <750m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.