

## Traumhaftes Einfamilienhaus - Erstbezug mit top Ausstattung - Energieklasse A++



**Objektnummer: 6445/411**

**Eine Immobilie von Sonnengarten Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raoul-Aslan-Gasse 11
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	189,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	66,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,46
Kaufpreis:	639.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Sonnengarten Haus

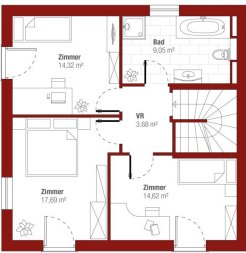
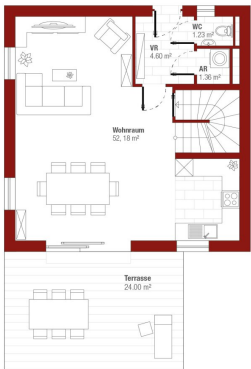
Sonnengarten Bauträger GmbH  
Stallburggasse 4/1/6  
1010 Wien

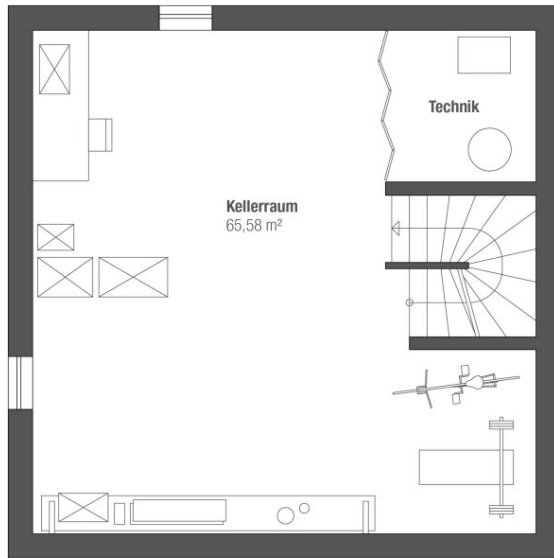
H +431 9166880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Wohnen in Bestlage in St. Pölten in der Raoul-Aslan-Gasse 11!**

**Das Haus wurde soeben fertig gestellt und kann jederzeit besichtigt werden!**

Ihr Sonnengarten Haus in St. Pölten:

- Einfamilienhaus in **Ziegelmassivbauweise**
- **Inklusive** ruhigen und sonnigen **Grundstück**
- **ENERGIEEFFIZIENZKLASSE A++** - Sie sparen Betriebskosten
- österreichische **Qualitätsprodukte**
- Ökologische Baustoffe
- Großes sonnendurchflutetes Wohn-Esszimmer
- Drei Schlafzimmer und großzügiges Familienbad
- **Vollunterkellerung inklusive** zusätzlicher **Dämmung**
- **Photovoltaikanlage** mit **4,62 kWp** zur eigenen Stromerzeugung
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** für ein gesundes Raumklima
- **Luftwärmepumpe** mit **Heiz- und Kühlfunktion** inkl. 300l Warmwasserspeicher
- Luftwärmepumpe und Wohnraumlüftung **mit App-Steuerung**
- Inklusive **elektrische Außenrollläden**
- Inklusive **Insektenschutzgitter**
- Fertige **Außenanlagen** inklusive **Rollrasen**
- Inklusive **Terrasse**
- Inklusive **Carport** für Ihre PKW

- Inklusive **Zaun** um Ihr Grundstück
- Sicherheitseingangstüre
- Mitplanungsmöglichkeit - Ihr Haus komplett individuell
- Provisionsfreier Preis belagsfertig - Die Wohnbauförderung kann noch abgezogen werden

Senden Sie uns eine unverbindliche Anfrage oder kontaktieren Sie uns unter +43 1 9166880 bzw. per Mail [office@sonnengarten-haus.at](mailto:office@sonnengarten-haus.at)

Sonnengarten Häuser werden Ziegelmassiv nach klima:aktiv zertifizierten Kriterien errichtet.

Als Besitzer/in eines Sonnengarten Hauses profitieren Sie von einer sehr hohen Wohn- und Lebensqualität, sowie geringen Betriebskosten und leisten einen wichtigen Beitrag für den Umwelt- und Klimaschutz.

Klima:aktiv ist eine Initiative des Bundesministerium für Umwelt (BMLFUW)!

Die Verwendung ökologischer Baustoffe ist für uns selbstverständlich und wir legen großen Wert auf eine nachhaltige Bauweise.

Wir gehen flexibel und unbürokratisch auf Ihre Wünsche ein - Gestalten Sie Ihr Sonnengarten Haus nach Ihren Vorstellungen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <875m

Apotheke <1.200m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.600m

**Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <1.100m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <975m

Bäckerei <1.225m

Einkaufszentrum <1.025m

**Sonstige**

Bank <900m

Geldautomat <1.275m

Post <1.375m

Polizei <1.150m

**Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <1.725m

Bahnhof <850m

Flughafen <7.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap