

**Sichern Sie sich Ihr Traumhaus in St. Pölten!**



**Objektnummer: 63147**

**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:	99,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	83,69 m <sup>2</sup>
Keller:	39,09 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

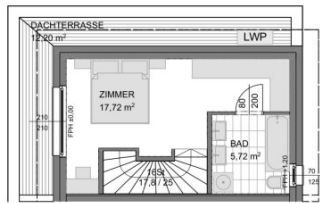
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



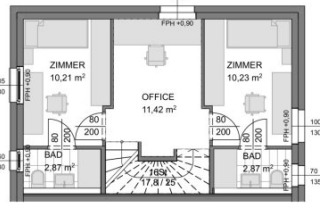




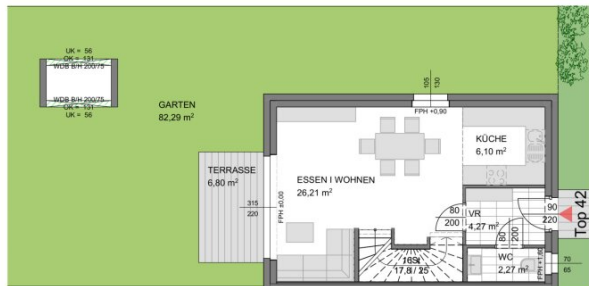




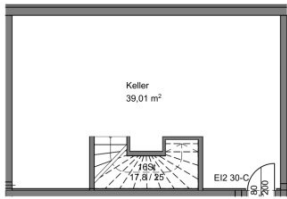
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoß

Übersicht



**Top 42**

Wohnfläche.....	99,89 m <sup>2</sup>
Dachterrasse.....	12,20 m <sup>2</sup>
Terrasse.....	6,80 m <sup>2</sup>
Garten.....	82,29 m <sup>2</sup>
Keller.....	39,01 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.

Geplante Fertigstellung: Q1/2025

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 <2.250m  
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