

**Reihenhaus TOP 37 mit Garten - NOVA TERRA -  
PROVISIONSFREI für den KÄUFER**



Zimmer OG

**Objektnummer: 1644\_3226**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3100 St. Pölten                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2024                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 104,74 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 136,09 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 31,35 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 519.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

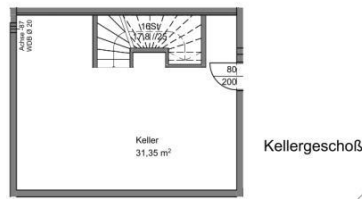
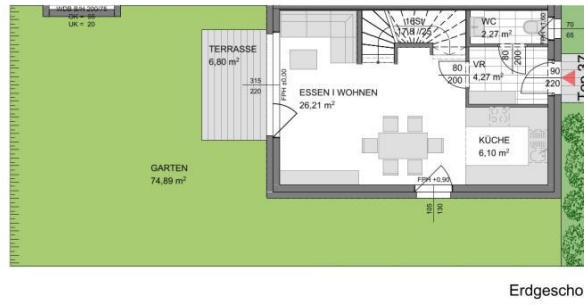
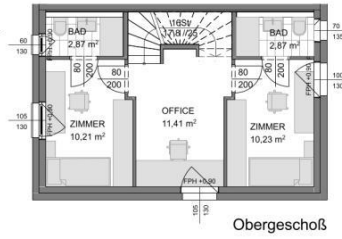
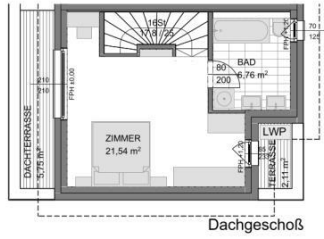
H +43 2742 23100 10

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









**Top 37**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche.....   | 104,74 m <sup>2</sup> |
| Dachterrasse..... | 7,86 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse.....     | 6,80 m <sup>2</sup>   |
| Garten.....       | 74,89 m <sup>2</sup>  |
| Keller.....       | 31,35 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 Koteränderungen vorbehalten.



**Doppel- und Reihenhausanlage**  
St. Pölten | Nova-Terra  
01.12.2022



## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI für den KÄUFER Leben genießen und durchatmen** In der Nähe des St. Pöltner Eisbergs entstehen 56 moderne Reihen- und Doppelhäuser auf drei Etagen. Der großzügige Abstand zwischen den Gebäuden ermöglicht die Gestaltung einer eigenen Gartenlandschaft mit Bäumen, Sträuchern, Blumen und Wiesen. Die Häuser sind mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet: Luftwärmepumpen sorgen für einen niedrigen Energieverbrauch, während eine Photovoltaikanlage grünen und kostengünstigen Strom liefert. Die Autos parken bequem in der großzügigen Tiefgarage, die für jedes Haus zwei (optionale drei) Stellplätze bietet. **Entdecken Sie Ihr neues Zuhause - TOP 37** Wohnfläche: 104,74 m<sup>2</sup> Dachterrasse: 7,86 m<sup>2</sup> Terrasse: 6,80 m<sup>2</sup> Garten: 74,89 m<sup>2</sup> Keller: 31,35 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Doppelhaus **Raumaufteilung Keller:** - Keller 1, ca. 31,35 m<sup>2</sup> **Erdgeschoss:** - Vorraum, ca. 4 m<sup>2</sup> - WC, ca. 2 m<sup>2</sup> - Küche, ca. 6 m<sup>2</sup> - Essen & Wohnen, ca. 26 m<sup>2</sup> - Terrasse, ca. 7 m<sup>2</sup> **Obergeschoß:** - Office ca. 11 m<sup>2</sup> - Zimmer 1, ca. 10 m<sup>2</sup> mit Ensuite Bad&WC ca. 3 m<sup>2</sup> - Zimmer 2, ca. 10 m<sup>2</sup> mit Ensuite Bad&WC ca. 3 m<sup>2</sup> **Dachgeschoss:** - Schlafzimmer, ca. 21 m<sup>2</sup> - Badezimmer, ca. 7 m<sup>2</sup> mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss **Konzept & Design** Die NOVA Terra Häuser nutzen Raum optimal und verbinden praktische Überlegungen mit einem hohen Wohlfühlfaktor. Die zeitlose Architektur bietet eine Lebensqualität, die von viel Grün, autofreien Bereichen und Platz zum Leben geprägt ist. NOVA Terra stellt den Menschen in den Mittelpunkt. **Modern & hochwertig** Die Ausstattung der NOVA Terra Häuser umfasst zwei oder sogar drei Bäder, erstklassige Holzböden, Designerfliesen und hochwertige Armaturen. Ein KNX-System für SmartHome-Anwendungen sowie eine umweltfreundliche und energieeffiziente Versorgung sind ebenfalls Teil des Angebots. **Lage & Infrastruktur** An der Waldstraße/Ecke Haydnstraße gelegen, vereint diese Lage die Vorteile zweier Welten: Sie genießen die Ruhe der grünen Umgebung und haben gleichzeitig die Innenstadt sowie den Bahnhof in fußläufiger Entfernung. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zwischen Verkäufer und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. **Weitere Objekte des Projektes NOVA TERRA [HIER](#)**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 43.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf

anforderung:

Faktor Gesamt 0.63

energieeffizienz

anforderung:

Klasse Faktor Gesamtenergie

effizienz:

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Fragen und Besichtigungen gerne zur Verfügung:  
**Mag. Bernhard Baumgartner, MBA akad. IM RE/MAX Plus St. Pölten 0676/702 77 04**

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!