

**Komfortabel und bequem: 2 Tiefgaragenplätze pro Haus
inklusive in St. Pölten!**



Objektnummer: 80213

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	39,12 m ²
Keller:	38,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	1.491,60 €
Kaltmiete (netto)	1.194,00 €
Kaltmiete	1.356,00 €
Betriebskosten:	162,00 €
USt.:	135,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





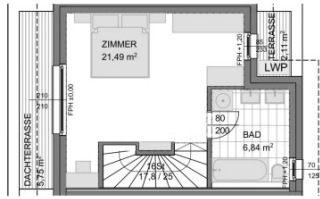




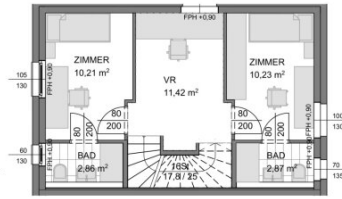




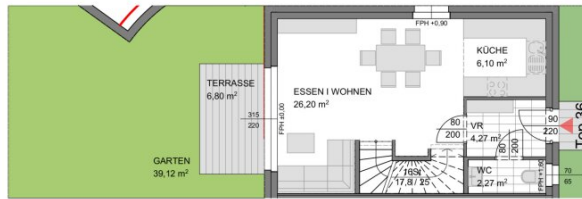
Übersicht



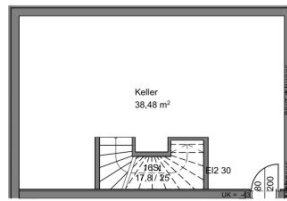
Dachgeschoß



Obergeschoß



Erdgeschoß

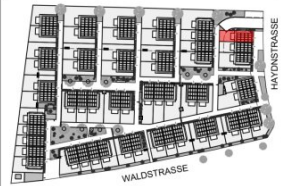


Kellergeschoß



Top 36

Wohnfläche.....	104,76 m ²
Dachterrasse.....	7,86 m ²
Terrasse.....	6,80 m ²
Garten.....	39,12 m ²
Keller.....	38,48 m ²



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

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 m² 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 in der Miete inbegriffen sind.

Geplante Fertigstellung: Ende 2024

Das Projekt

- 56 Reihen- und Doppelhäuser
- Drei Etagen zumeist mit eigenem Keller
- 99 – 109 m² Wohnfläche mit 4 Zimmer
- Großzügige Freiflächen wie Garten, Terrasse und Dachterrasse
- 2 Tiefgaragenplätze pro Haus

Die Ausstattung

Die Ausstattung der Häuser lässt keine Wünsche offen. Die behagliche Fußbodenheizung mittels Luft-/Wasserpumpe 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.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

6 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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