

# Am Eisberg - Top-Modernes Haus mit Keller, Carport und Eigengrund - Energieklasse A++



**Objektnummer: 6445/419**

**Eine Immobilie von Sonnengarten Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mörikestraße 21
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	186,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	64,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,47
Kaufpreis:	609.900,00 €

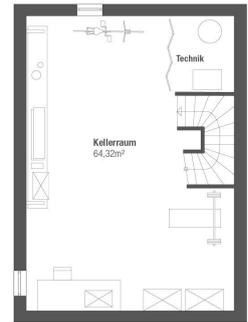
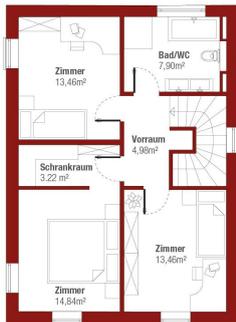
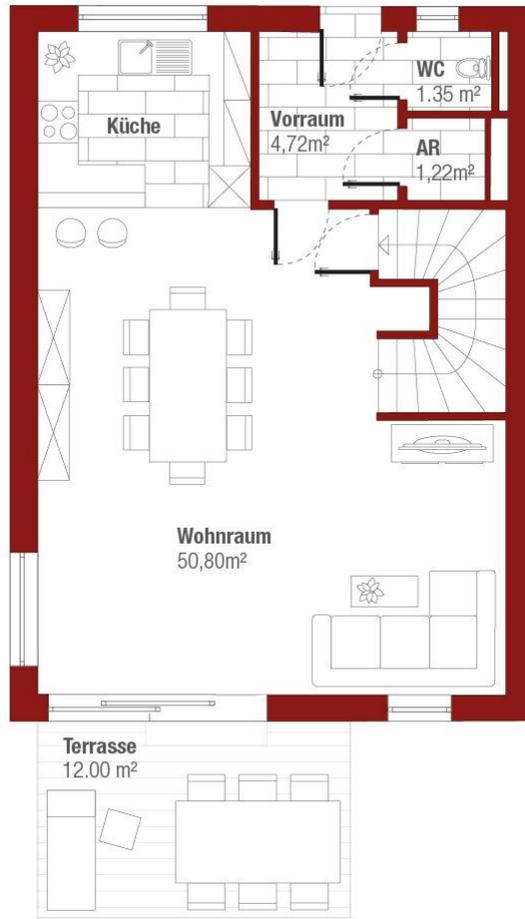
## Ihr Ansprechpartner

### 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 Mörikestraße 21!**

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 **5,32 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 Terrasse
- Fertige Außenanlagen und PKW-Abstellplätze
- **Inklusive Carport** für Ihre PKW
- **Inklusive Zaun** um Ihr Grundstück
- **Inklusive Außenrollläden**
- 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 <1.300m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.675m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <800m  
Kindergarten <425m

Universität <2.025m  
Höhere Schule <1.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.150m  
Bäckerei <1.200m  
Einkaufszentrum <1.350m

### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Geldautomat <1.400m  
Polizei <900m  
Post <1.575m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.350m  
Flughafen <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap