

## Exklusive Doppelhaushälfte Am Eisberg in St. Pölten



**Objektnummer: 86536**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	62,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

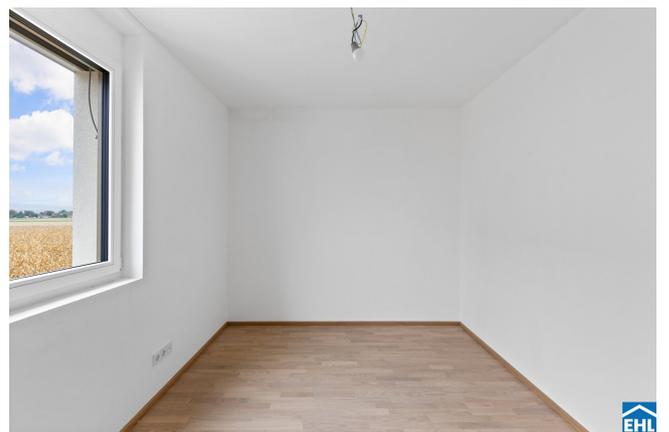
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



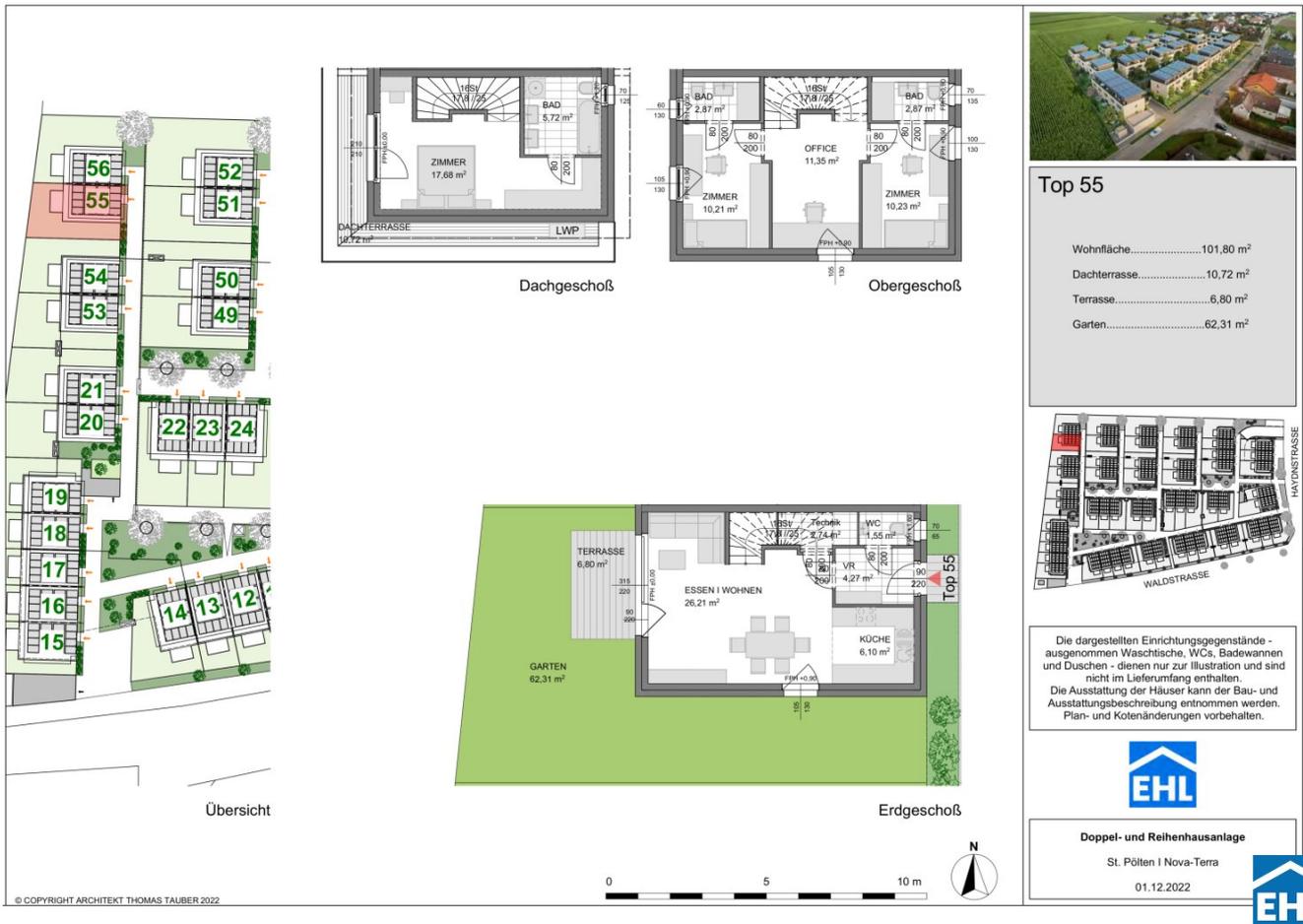












## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen am Eisberg – Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse & Dachterrasse in Toplage von St. Pölten

Inmitten einer der gefragtesten Wohngegenden von St. Pölten – der idyllischen **Waldstraße am Eisberg** – erwartet Sie diese stilvolle **Doppelhaushälfte in der Wohnanlage Nova Terra**. Eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld und dennoch nur einen Katzensprung vom Stadtzentrum entfernt, genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten: **Natur und Urbanität**.

Mit **ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen**, einem durchdachten 4-Zimmer-Grundriss und lichtdurchfluteten Wohnbereichen ist dieses Haus ein Ort zum Wohlfühlen – ob als Familiennest oder Rückzugsort für anspruchsvolle Stadtmenschen. Die großzügige **Terrasse mit Westausrichtung**, ein **privater Garten** mit sonniger Süd-/Westausrichtung und eine **Dachterrasse** mit Weitblick schaffen vielfältige Freiräume zum Entspannen, Spielen und Genießen.

**Jetzt Sommeraktionspreis sichern – nur für kurze Zeit verfügbar!**

Zwei Tiefgaragenplätze können auf Wunsch zusätzlich erworben werden und runden das Komfortangebot ab.

### Highlights & Ausstattung

Die Ausstattung dieses Hauses überzeugt durch zeitgemäßen Komfort, Nachhaltigkeit und stilvolle Materialien:

- **Luft-/Wasser-Wärmepumpe** für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung
- **Photovoltaikanlage** (optional) für umweltfreundliche Energiegewinnung
- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme in allen Räumen
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster** mit außenliegendem Sonnenschutz

- **Edle Echtholzböden** in Wohnräumen & **großformatiges Feinsteinzeug** in den Nasszonen
- **Smart-Home-System (KNX)** optional – für die smarte Steuerung von Heizung, Licht & mehr

## Lage & Anbindung

Die **Waldstraße** zählt zu den begehrtesten Wohnadressen St. Pöltens. Sie wohnen hier **grün und ruhig**, und gleichzeitig perfekt angebunden. Die Umgebung bietet eine gewachsene Infrastruktur mit **Kindergärten, Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten** und **Freizeitangeboten** in unmittelbarer Nähe.

- **Bushaltestelle (Linie 13)** direkt ums Eck – in **nur ca. 6 Minuten** zum Hauptbahnhof und ins Zentrum
- **Direkte Zugverbindung nach Wien** mit dem Railjet – in nur ca. 25 Minuten
- Innenstadt, Bahnhof & Nahversorger sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar

## Weitere Eckdaten

- **Geplante Fertigstellung:** Sommer 2025
- **Provisionsfrei** für den Käufer – direkt vom Bauträger
- **Sommeraktion: Jetzt Traumhaus sichern** – zum **exklusiv reduzierten Kaufpreis!**

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  
Höhere Schule <2.250m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.250m  
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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.