

Investieren in Reihenhäuser in St. Pölten – Rendite trifft Stadtleben.



Objektnummer: 86891

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:	102,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	81,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	418.277,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

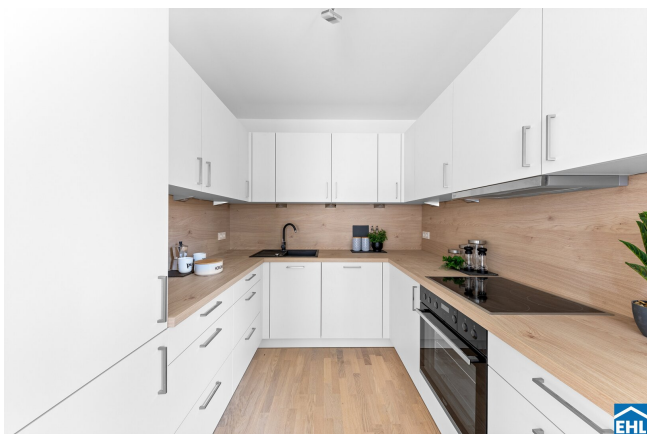


Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH

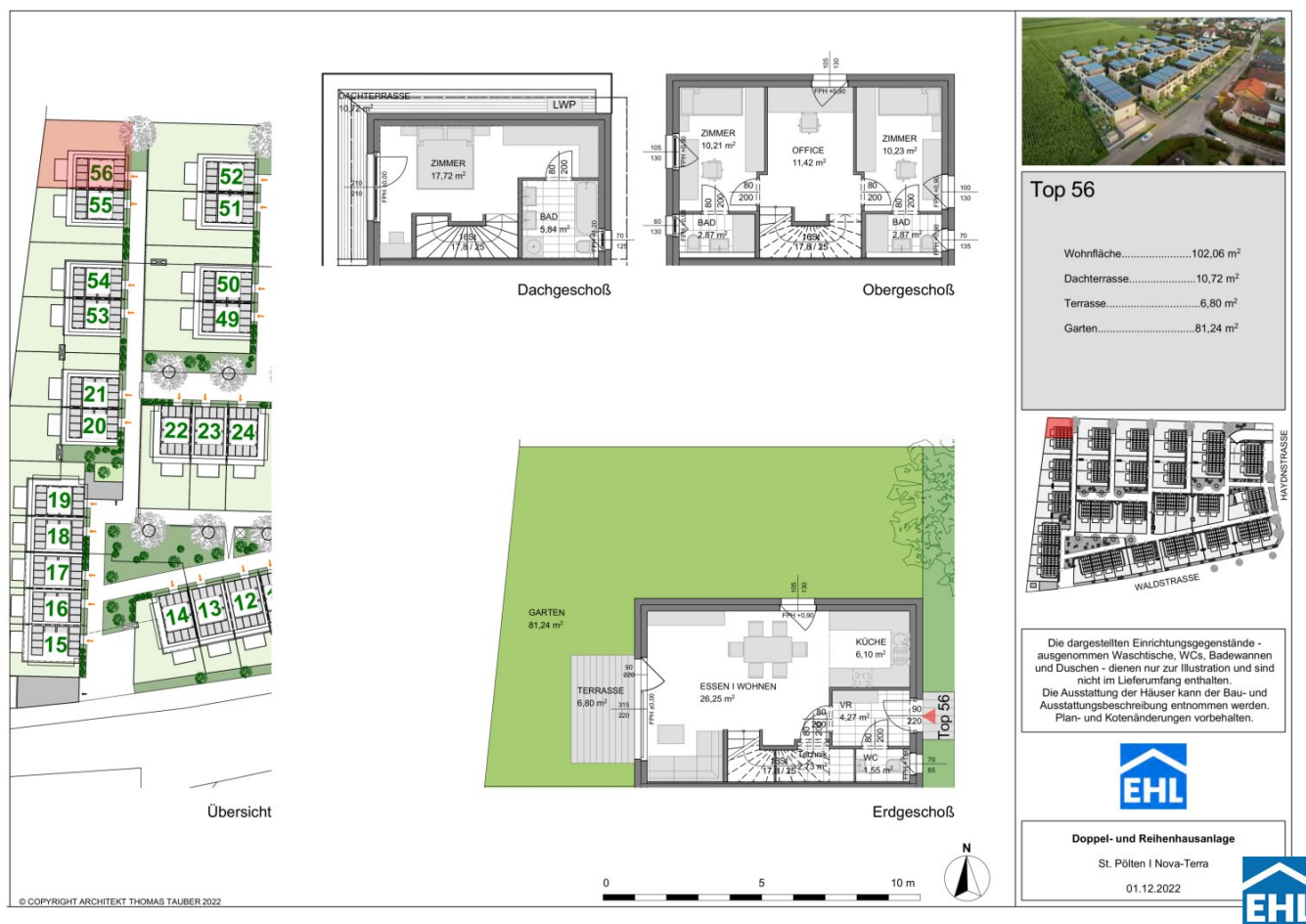












Objektbeschreibung

JETZT NEU – Vorsorgeimmobilie erwerben und Grunderwerbsteuer sparen!

Willkommen im exklusiven Neubauprojekt „Nova Terra – Wohnen mit Perspektive“

In erstklassiger Lage am Eisberg in St. Pölten entstehen 56 moderne Reihen- und Doppelhäuser – ein Investment mit Zukunft! Diese einzigartige Wohnanlage vereint modernes Design, nachhaltige Bauweise und hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Gleichzeitig überzeugt sie durch die Nähe zur Stadt – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Dank durchdachter Grundrisse, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Förderungen bietet dieses Projekt ideale Voraussetzungen für eine zukunftsichere Anlage. Die massive Ziegelbauweise in Kombination mit Energieeffizienzklasse A, Smart-Home-Lösungen und optionalem Keller verspricht langfristige Wertbeständigkeit.

Ein besonderes Highlight für Anleger: *Der Bauträger übernimmt die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % – das bedeutet bares Geld sparen beim Kauf.*

Das Projekt

- **56 Reihen- und Doppelhäuser** – ideal für Familien, Paare und Mieter
- **99 – 109 m² Wohnfläche**, verteilt auf **3 Etagen**, teilweise mit eigenem **Keller**
- **4 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **Großzügige Freiflächen:** Eigengarten, Terrasse, teils mit Dachterrasse
- **2 Tiefgaragenplätze pro Einheit inklusive** (auf Wunsch 3 möglich)

Die Ausstattung

Die nachhaltige und komfortorientierte Ausstattung gewährleistet nicht nur hohe Wohnqualität, sondern auch geringe Betriebskosten – ein Vorteil bei langfristiger Vermietung:

- Luft-/Wasserwärmepumpe – effizient & umweltschonend

- Photovoltaikanlage – reduziert laufende Energiekosten
- Fußbodenheizung – wartungsarm und komfortabel
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster mit Außenbeschattung
- Exklusive Holzböden & moderne Designerfliesen
- KNX-System – vorbereitet für intelligentes Wohnen (Smart Home Ready)

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 410.526,- bis EUR 515.024,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,75 bis EUR 14,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage!](#)

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.