

## Investieren in Reihenhäuser in St. Pölten - Solide Werte. Starke Erträge.



**Objektnummer: 86836**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Waldstraße                       |
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3100 St. Pölten                  |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 104,60 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 4                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 71,89 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 60,79 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,96 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86                           |
| Kaufpreis:                    | 497.704,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 160,00 €                         |
| USt.:                         | 16,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



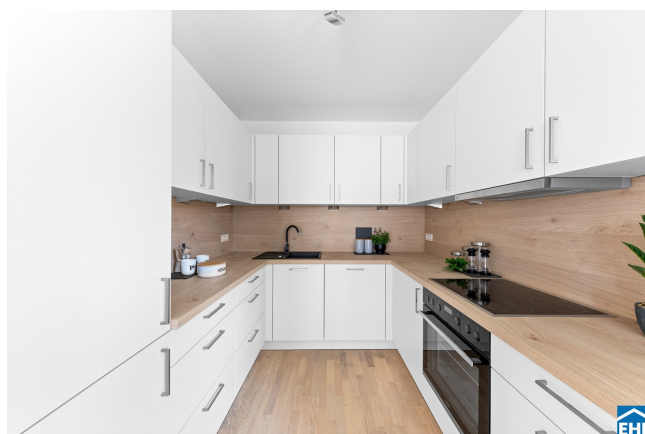
Andrea PÖCHHACKER; MSc













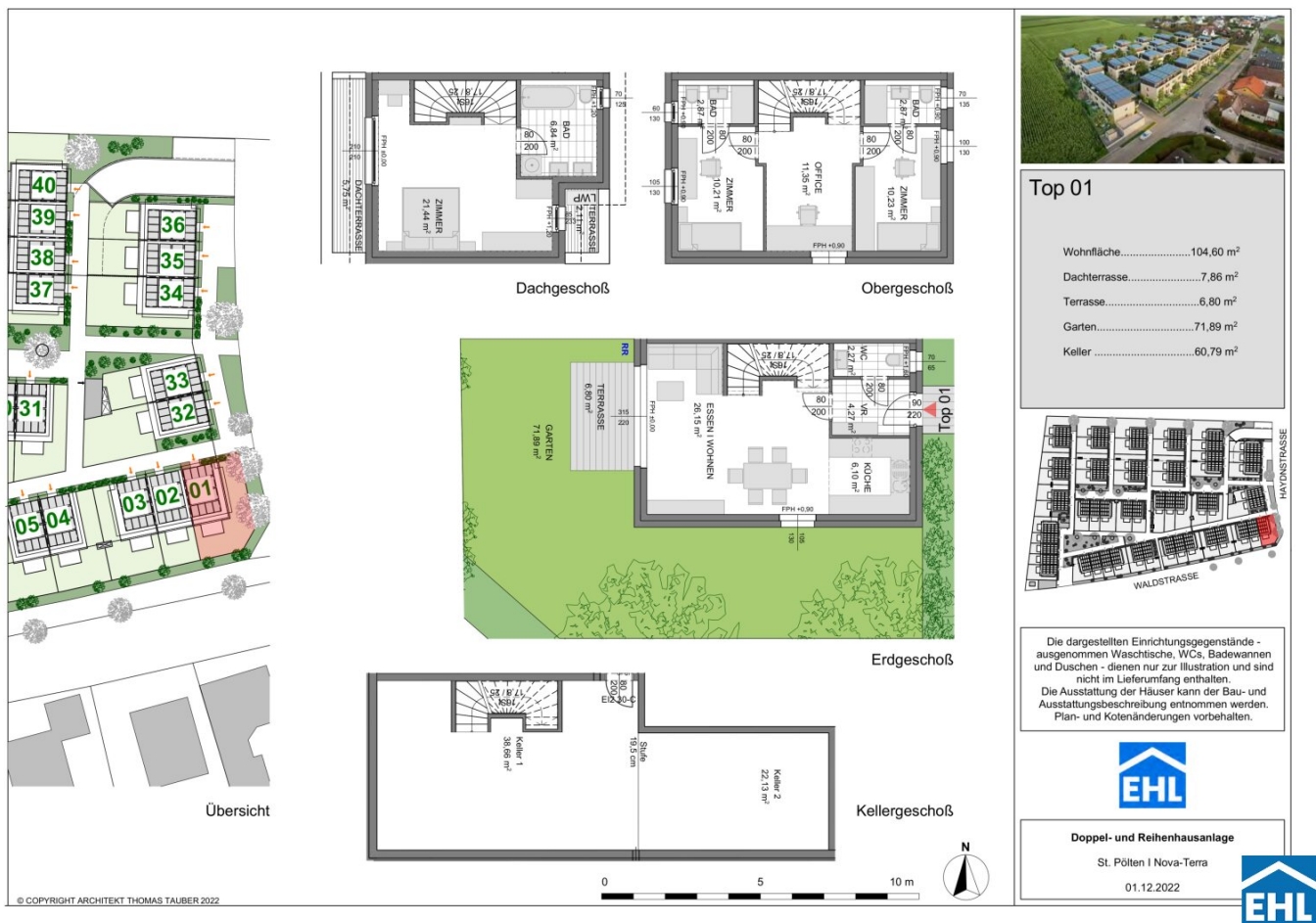












## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>

### **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.