



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Waldstraße 102, A-3100 St. Pölten

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Waldstraße 102, A-3100 St. Pölten

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

**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 zukunftssichere 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.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### Energieausweis:

Gültig bis: 07.01.2030

HWB: **B** 38,58 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,82

## Fotos









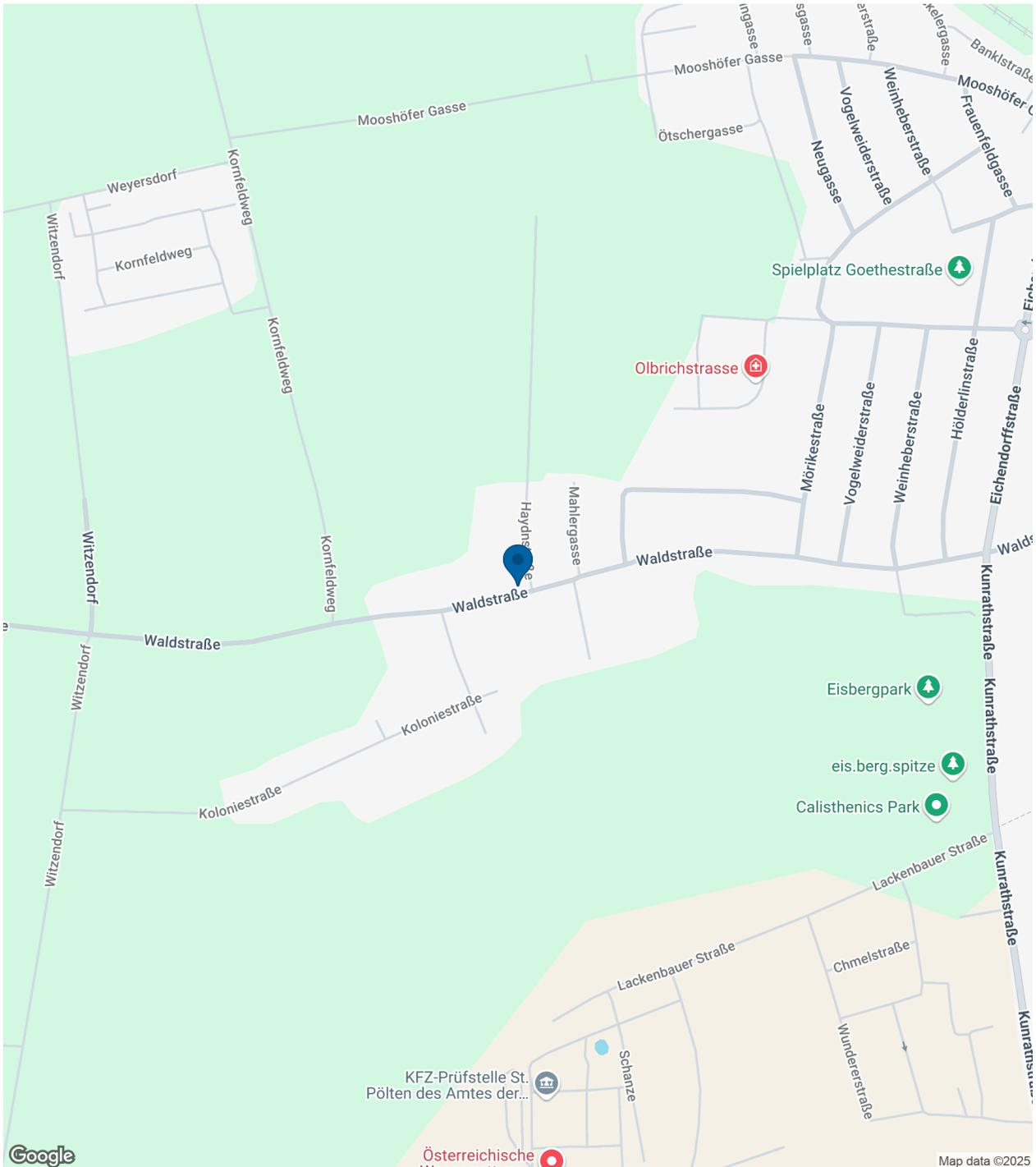




Nebenkosten  
sparen!\*

## Lageplan

Gelegen an der Waldstraße/Ecke Haydnstraße in St. Pölten genießt man die Vorzüge zweier Welten. Zum einen befinden Sie sich mitten im Grünen und können die Natur genießen. Zum anderen sind die Innenstadt und der Bahnhof bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus gibt es Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, was diese Lage sehr attraktiv macht.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.

