

## Nöchling - traumhafte 3 Zimmerwohnung im Grünen



Balkon\_2

**Objektnummer: 5060**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3691 Nöchling
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	850,49 €
Kaltmiete (netto)	850,49 €
Kaltmiete	850,49 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

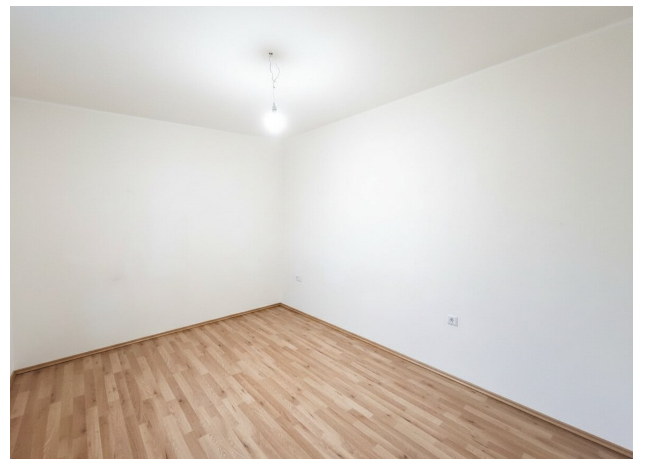
T +43 1 9823601 637

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## WOHNHAUSANLAGE NÖCHLING

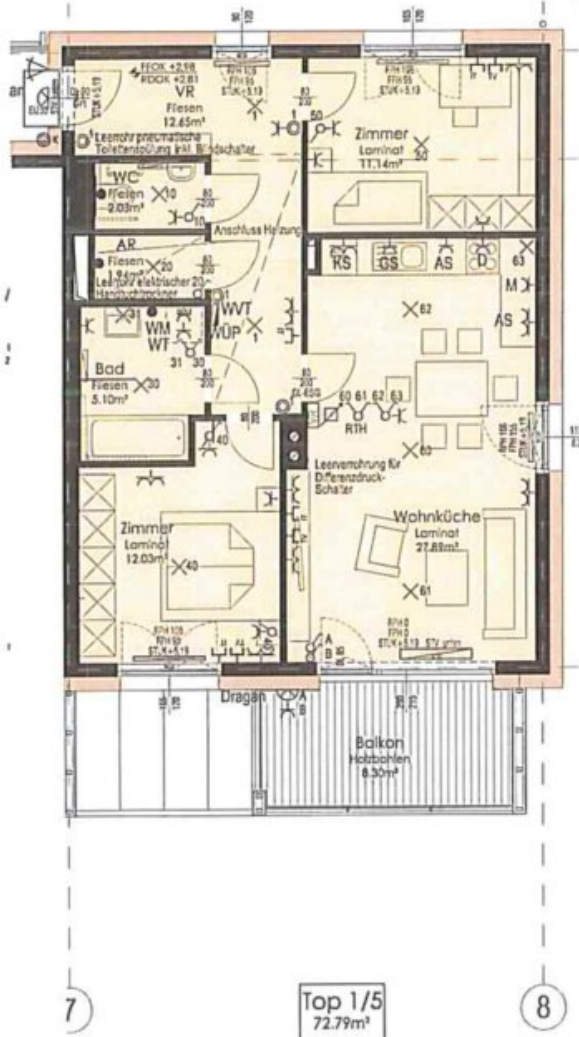
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. | Davidgasse 4B | A-1100 Wien | niederosterreich@hoe.at | www.hoe.at

**TOP 1/5 - OBERGESCHOSS**  
2 Stellplätze

Wohnnutzfläche 72,79 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 3,84 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,30 m<sup>2</sup>



VERKAUFSPLAN



### LEGENDE

- AUSCHALTER ENDPOL
  - KONTROLLSCHALTER ENDPOL
  - WECHLSCHALTER
  - SEITENSCHALTER
  - FERNSCHALTER
  - TASTENAMMER DREHIMMER
  - TASTER
  - TASTER BELEUCHTET
  - SCHUTZ-ONTAKTSTECHEDOSE
  - SCHUTZ-ONTAKTSTECHEDOSE - GESCHULTEN
  - SCHUTZ-ONTAKTSTECHEDOSE EDV festg. mit Beschrift.
  - CEE-SCHUTZ-ONTAKTSTECHEDOSE ISAS-POLIG
  - EED-DRÜCKTASTEN VOLLANDEUTUNGSREGELER LÜFTUNG
  - RAUMTEMPERATUR
  - BEREGUNGSMELDER 120°, 200°, 240°
  - BEWEGUNGS- ODER PRÄSENZMELDER 30°
  - ANSCHLUSS LÜFTUNGSGERÄT FRIEDLÖPFER
  - ANSCHLUSS E-HEFD 5+10
  - FBHZ ANSCHLUSS F. Gebäudeheizungsanlage EDV
  - KS KÜCHENSPIEGEL
  - D DUNSTABZUG
  - GS GESCHÜRFPOLIER
  - M MI-PROFELLE
  - AS ANSATZSTECHEDOSE
  - TK TÜRGRÄBER
  - WM WÄSCHMASCHINE
  - WT WÄSCHTROCKNER
  - IT ANSCHLUSSDOSE
  - AITD ANSCHLUSSDOSE
  - EDV - SYSTEMSTECHEDOSE
  - KUNDEL
  - KUNDELTASTER
  - TÜRÖFFNER
  - ALLEGMENER DECKEN bzw. RAUIG-LICHTAUSLASS OHNE BELEUCHTUNGSOFFER
  - ANSCHLÜSSE FÜR GLÖH- und ENERGIESPARLAMPEN
  - RAUIGLEUCHE
  - SICHERHEITSLAUCHE
  - POLKLEBLEUCHE
  - VERTEILER
  - HEIZDRÜCKER
  - ABSCHNITTELEUCHE
- INSTALLATIONSÖFFNUNGEN JEWEILIG NACH ANDERER ANGEZEIGT
- SCHALTER 1,05m ÜBER FOK
  - SCHNURSTECHEDOSEN 8,30m ÜBER FOK
  - SCHNURSTECHEDOSEN 1,85m ÜBER FOK
  - RAUMTEMPERATUR 1,40m ÜBER FOK

### GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN!

Änderungen in Folge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysik. Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich auf Grund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Die Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Nakußmaße sind unbedingt zu nehmen!



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Nöchling** in Niederösterreich – hier erwartet Sie eine attraktive Wohnung in ruhiger, idyllischer Lage mit hohem Wohnkomfort.

Die rund **73 m<sup>2</sup>** große Wohnfläche bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Zusätzlich lädt ein etwa **8 m<sup>2</sup> großer Balkon** dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das **großzügige Wohnzimmer** mit harmonisch integrierter **Kochnische** bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, wo Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen und den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen können.

Beide **Schlafzimmer** sind vom Vorraum aus erreichbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, das **WC** befindet sich in einem separaten Raum. Ein zusätzlicher **Abstellraum** sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Ein eigenes **Kellerabteil** sowie zwei im Mietpreis inkludierte **Autoabstellplätze** ergänzen dieses attraktive Angebot ideal.

Im Ort selbst profitieren Sie von einer **guten Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Schule – besonders familienfreundlich. **Naturliebhaber** kommen dank zahlreicher Wanderwege und der Freizeitanlage am Badeteich ebenfalls voll auf ihre Kosten.

Diese Wohnung vereint Wohnqualität, Komfort und eine angenehme Umgebung – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.05.2025 beträgt der **Heizwärmebedarf 40,60 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,60** Klasse A+.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 12.956,62** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 850,49 inkl. BK und Ust.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.250m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <6.250m

Geldautomat <6.250m

Post <500m

Polizei <8.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap