

**Mitten im herrlichen Wohlfühlort Nöchling liegt unser traumhaftes Reihenhaus!**



Garten\_Musterhaus

**Objektnummer: 2529**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenweg
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3691 Nöchling
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	116,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A</b> 18,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,91
Gesamtmiete	1.013,22 €
Kaltmiete (netto)	1.013,22 €
Kaltmiete	1.013,22 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

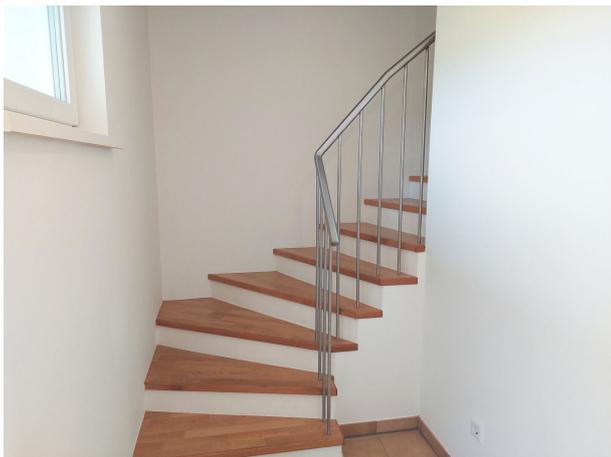
**Peter Resch**

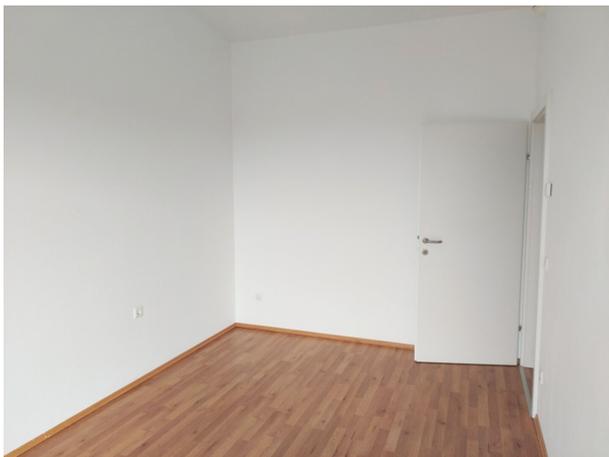
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 610  
H 0676/4910974









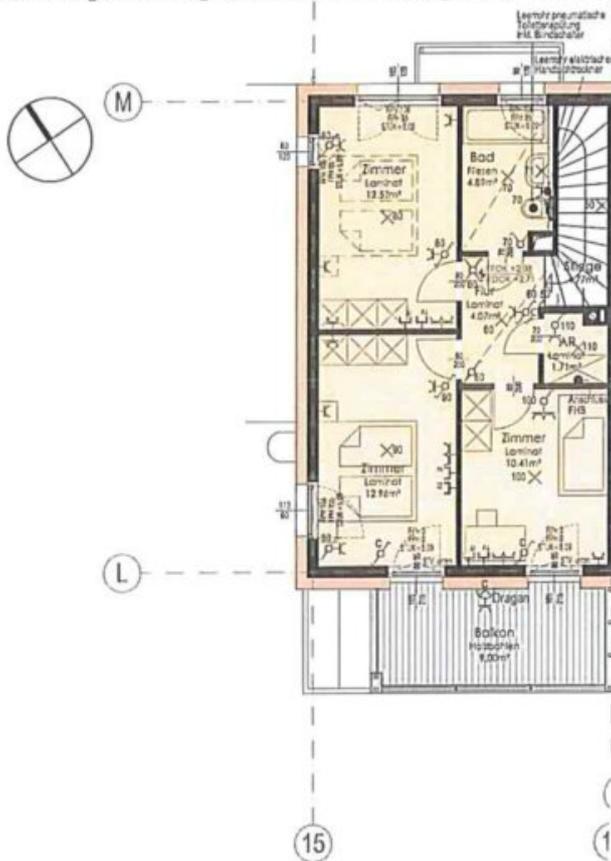






## WOHNHAUSANLAGE NÖCHLING

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. | Davidgasse 48 | A-1100 Wien | niederösterreich@hoe.at | www.hoe.at



### HAUS 1/H2 - OBERGESCHOSS

2 Stellplätze (1 davon optional im Carport)

Wohnnutzfläche 94,55 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,84 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,00 m<sup>2</sup>  
Garten inkl. Terr. 126,00 m<sup>2</sup>

### GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN!

Änderungen in Folge Behördensufagen, 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. Naturmaße sind unbedingt zu nehmen!



### VERKAUFSPLAN



### LEGENDE

	AUSCHALTER EINPOLIG
	KONTROLLAUSCHALTER EINPOLIG
	WICHSCHALTER
	BEFENGSCHALTER
	FREIZUGSCHALTER
	TASTENANW. DREHKNOPF
	TASTER
	TASTER BELEUCHTET
	SCHUTZ-ÜBERSCHUTZDOSE
	SCHUTZ-ÜBERSCHUTZDOSE - GESCHALTET
	SCHUTZ-ÜBERSCHUTZDOSE EDV
	1-polig mit Schutzblech
	CEE SCHUTZ-ÜBERSCHUTZDOSE 16A/16P/16C
	LED-ENGELER VOLUMENSTROMREGELER LÜFTUNG
	RAUHLERKOSTAT
	BEWEGUNGSMELDER 120°, 270°, 360°
	BEWEGUNGS- ODER PRÄSENZMELDER 30°
	ANSCHLUSS LÜFTUNGSGERÄT / WÄRMELÜFTER
	ANSCHLUSS E-HEIZ 5-polig
	FBEHZ ANSCHLUSS Fußbodenbeheizungsverteiler für 230V
	KS KÜCHENSCHUK
	D BAUSTÄTZIG
	GS GESICHTSPÖLIER
	M M-FORMELLE
	AS ANSCHUTZDOSE
	TK TÜRÖFFNER
	WM WÄSCHMASCHINE
	WT WÄSCHTROCKNER
	IT ANSCHLUSSDOSE
	ANWENDETECHDOSE
	EDV - SYSTEMTECHDOSE
	HUNDEL
	HUNDEL TASTER
	TÜPÖFFNER
	ALLZWECKER DECKEN o. im WAND LICHTANLAGE ODER BELEUCHTUNGSÖFFNER
	ANBAULEUCHE FÜR LED- u. WÄRMELICHTSTRAHLEN
	WÄNDELEUCHE
	SICHERHEITSELEUCHE
	PÖLLELEUCHE
	VERTEILER
	HEIZDÜPPEL
	ABGEKANTETE DECKE
INSTALLATIONSHÖHEN NIEMAL HOCH ANDERS ANGEZEIGT	
	SCHALTER 165cm ODER FOK
	SCHLÜSSELDOSEN 80cm ODER FOK
	SCHWELLSCHÜTZE ANSETZFLÄCHE 150cm ODER FOK
	RAUHLERKOSTAT 140cm ODER FOK

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Unser Haus in Nöchling ist ein idyllisches Reihenhaus und bietet ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Balkon mit ca. 9m<sup>2</sup>, eine Terrasse mit ca. 10m<sup>2</sup> und einen herrlichen Eigenarten mit ca. 116m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein Abstellraum, ein WC und die großzügig angelegte Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten – gestalten Sie sich ihre eigene Grün- und Wohlfühloase.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass hier ein 2. Badezimmer eingerichtet werden kann.

Über die schöne Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 weitere Zimmer, ein Abstellraum und das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC.

Von zwei Schlafzimmern gelangt man auf den herrlichen Balkon mit Blick ins Grüne.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Laminatböden verlegt.

Zwei Autoabstellplätze (in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Schule, sowie div. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort.

Traumhafte Wanderwege locken jedermann in die herrliche Natur – frei nach dem Motto „Leben ist gehen“.

Wenn Sie nach einem gepflegten und wunderschönen Zuhause suchen, dann ist dieses Reihenhaus in 3691 Nöchling in Niederösterreich genau das Richtige für Sie!

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

**Bezug:** sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 15.10.2014 beträgt der Heizwärmebedarf 18,07 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,91 Klasse B.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 20.800,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.013,22 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

### **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