

## **Traumhafte 4 Zimmerwohnung - Ihr neues Zuhause in Kirchberg an der Pielach**



**Objektnummer: 3951**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aubauerweg, Kirchberg an der Pielach
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3204 Kirchberg an der Pielach
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	15,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	190.565,00 €
Betriebskosten:	267,13 €
USt.:	29,36 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

**Nina Bernhart**

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

T +43 1 9823601 639  
H +43676 3714759













## WOHNHAUSANLAGE KIRCHBERG AUBAUERWEG STIEGE 1

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



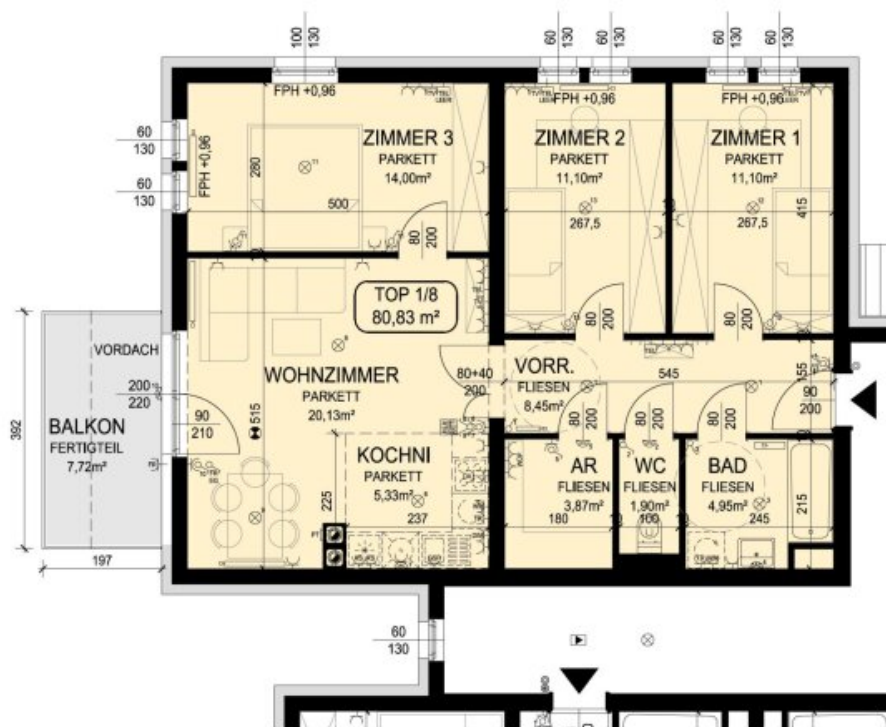
### ELEKTRO - LEGENDE:

- Schuko einfach H=0,30
- Schuko Bad H=1,30
- Schuko Küche H=1,10
- Schuko zweifach H=0,30
- Schuko schaltbar H=0,30
- Schuko Geschirrspüler H=0,30
- Schuko Kühlschrank H=0,10
- Schuko Dunstabzug H=2,20
- Schuko Waschmasch. H=0,70
- Schuko Trockner H=0,70
- Schuko Mikrowelle etc. H=1,10
- Schuko Terrasse H=0,30
- Telefonanschluss H=0,30
- TV-Anschluss H=0,30
- Wohnungsübergabepunkt
- E-Herdanschluss H=0,30
- Ausschalter H=1,10
- Wechselschalter H=1,10
- Serienschalter H=1,10
- Tastschalter H=1,10
- Klingeltaster H=1,10
- Bewegungsmelder 360°
- Elektro- Verteilerkasten
- Deckenauslass
- Wandauslass Bad H=1,80
- Wandauslass Küche H=1,80
- Türöffner elektrisch
- Gegensprecha. innen H=1,45
- Lüftungsregler H=1,25
- Raumthermostat H=1,45
- Brandmelder batteriebetrieben
- Fluchtweg-Or. Beleuchtung

MASSSTAB DATUM  
M 1:100 2014-04-09

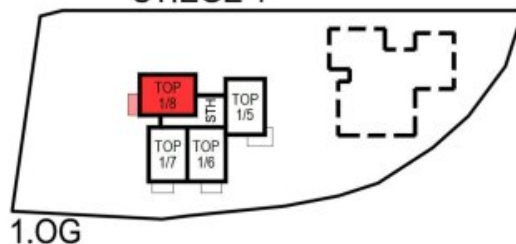
STATUS  
PROSPEKT STIEGE 1

PLANNINHALT  
TOP 1/8 - 1. OBERGESCHOSS  
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,83m²  
BALKON: 7,72m²  
PARTEIENKELLER: 15,41m²



0 1 2 3 4 5m

### STIEGE 1





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Kirchberg an der Pielach! Diese schöne Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 80,83 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder auch für Menschen, die viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten benötigen.

Die Wohnküche ist sehr geräumig und man gelangt direkt auf den herrlichen Balkon. Dieser lädt dazu ein, die Ruhe und den herrlichen Grünblick zu genießen – hier können Sie entspannen und die Natur bewundern, während Sie frische Luft tanken.

Ein Zimmer ist vom Wohnzimmer aus begehbar, die beiden weiteren Zimmer zentral vom Vorraum aus.

Für extra Stauraum sorgt der praktische Abstellraum.

Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Ein extra großes Kellerabteil rundet das Wohnungsangebot perfekt ab.

Geheizt wird mittels Pelletszentralheizung.

Auch für die PKWs ist mit 2 Außenabstellplätzen vorgesorgt (Kaufpreis je Stellplatz € 10.000,--)

Auch die Infrastruktur kann sich sehen lassen! Schulen, Banken, Nahversorger, div. Gastronomie u.v.m. befinden sich direkt in Kirchberg an der Pielach.

Des Weiteren gibt es zahlreiche Freizeitaktivitäten wie ein Wellness-Bad, Tennisplätze, Wanderwege und Wanderrouten und Langlaufloipen.

Mit der Mariazellerbahn oder dem PKW erreicht man St. Pölten über die B39.

**Kaufpreis Wohnung:** € 190.565,--

**Bezug:** sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 16.07.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 37,9 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,82 Klasse A.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**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 <750m

Klinik <8.750m

Apotheke <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap