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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * 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













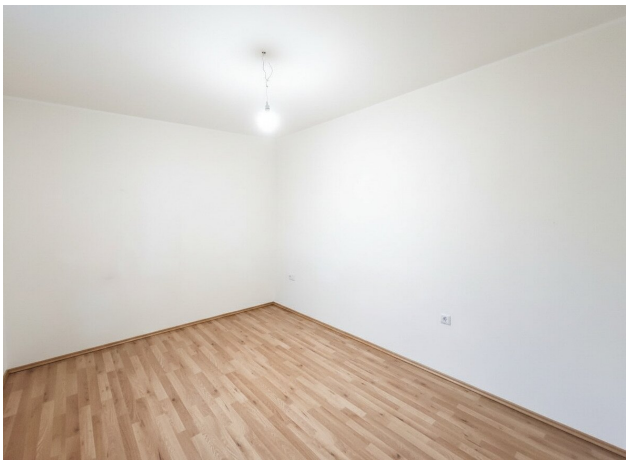
























HEIMAT ÖSTERREICH

WOHNHAUSANLAGE NÖCHLING

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

TOP 1/5 - OBERGESCHOSS

2 Stellplätze

Wohnnutzfläche	72,79 m²
Kellerabteil	3,84 m²
Balkon	8,30 m²

VERKAUFSPLAN





LEGENDE

- AUSSCHALTER EINPOLIG
- KONTROLLAUSSCHALTER EINPOLIG
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- KREUZSCHALTER
- TASTDIMMER/DREHDIMMER
- TASTER
- TASTER BELEUCHTET
- SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE
- SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE - GESCHALTEN
- SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE EDV fortlaufend beschriftet
- CEE-SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE 16A/5-POLIG
- BUS-ENGERÄT VOLUMENSTROMREGLER/LÜFTUNG
- RAUMTHERMOSTAT
- BEWEGUNGSMELDER 120°, 220°, 360°
- BEWEGUNGS- ODER PRÄSENZMELDER 360°
- ANSCHLUSS LÜFTUNGSGERÄT / HEIZLÜFTER
- ANSCHLUSS E-HERD 5-polig
- FBHZ ANSCHLUSS Fußbodenheizungsventile 230V
- KS KÜHLSCHRANK
- D DUNSTABZUG
- GS GESCHIRRSPÜLER
- M MIKROWELLE
- AS ARBEITSSTECKDOSE
- TK TIEFKÜHLER
- WM WASCHMASCHINE
- WT WÄSCHETROCKNER
- IT ANSCHLUSSDOSE
- ANTENNENSTECKDOSE
- EDV - SYSTEMSTECKDOSE
- KLINGEL
- KLINGELTASTER
- TÜRÖFFNER
- ALLGEMEINER DECKEN bzw. WAND- LICHTAUSLASS OHNE BELEUCHTUNGSKÖRPER
- ANBAULEUCHTE FÜR GLÜH- und ENERGIESPARLAMPEN
- WANDLEUCHTE
- SICHERHEITSLEUCHTE
- POLLERLEUCHTE
- VERTEILER
- HEIZKÖRPER
- ABGEHÄNGTE DECKE

INSTALLATIONSHÖHEN (WENN NICHT ANDERS ANGEGEBEN)

SCHALTER	1,05m ÜBER FOK
SCHUKOSTECKDOSEN	0,30m ÜBER FOK
SCHUKO KÜCHE / ARBEITSFLÄCHE	1,05m ÜBER FOK
RAUMTHERMOSTAT	1,40m ÜBER FOK

GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN!

Änderungen in Folge Behördenauflagen, 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!

0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

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

Die rund **73 m²** große Wohnfläche bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Zusätzlich lädt ein etwa **8 m² 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/m²a** 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

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