2 Zimmer Pärchentraum in Nöchling



3 Wohnbereich

Objektnummer: 5357

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenweg 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3691 Nöchling
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,48 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Gesamtmiete	641,35 €
Kaltmiete (netto)	641,35 €
Kaltmiete	641,35 €

Infos zu Preis:

Miete inkl. Betriebskosten und USt.

Provisionsangabe:

Provisionsfrei!

Ihr Ansprechpartner

Luisa Burkhardt

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

























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 1/8 - OBERGESCHOSS

2 Stellplätze (davon 1 barrierefrei)

Wohnnutzfläche	54,48 m²
Kellerabteil	3,81 m²
Balkon	8,30 m²

VERKAUFSPLAN





LEGENDE

	AUSSCHALTER EINPOLIG
	KONTROLLAUSSCHALTER EINPOLIG
	WECHSELSCHALTER
	SERIENSCHALTER
	KREUZSCHALTER
	TASTDIMMER/DREHDIMMER
	TASTER
	TASTER BELEUCHTET
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE - GESCHALTEN
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE EDV Kat 5 mit Erschrift
	CEE-SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE 16A/5POLIG
	BEDIENGERÄT VOLUMENSTROMREGLER LÜFTUNG
	RAUMTHERMOSTAT
	BEWEGUNGSMELDER 120°, 220°, 280°
	BEWEGUNGS- ODER PRÄSENZMELDER 360°
	ANSCHLUSS LÜFTUNGSGERÄT / HEIZLÜFTER
	ANSCHLUSS E HERD 5 polig
FBHZ	ANSCHLUSS Fußbodenheizungsverteiler 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	1,20m 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

Mitten im idyllischen Wohlfühlort Nöchling erwartet Sie diese wunderschöne, geförderte **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**, die mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem gemütlichen Wohnambiente überzeugt. Auf ca. 54 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Der helle Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Raum für einen gemütlichen Essplatz sowie eine einladende Sitzecke. Die harmonisch integrierte Kochnische ergänzt den Wohnraum perfekt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den ca. 8 m² großen Balkon, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das modern verflieste Badezimmer überzeugt mit einer praktischen, bodenebenen Dusche und ist zudem mit einem Handwaschbecken und WC ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil sowie **zwei bereits in der Miete inkludierte Autoabstellplätze** sorgen für zusätzlichen Komfort und runden dieses attraktive Wohnungsangebot ab.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Nöchling begeistert mit seiner idyllischen Umgebung, einer hohen Lebensqualität und einer guten örtlichen Infrastruktur. Kindergarten, Schule sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort und erleichtern den Alltag. Naturliebhaber kommen hier besonders auf ihre Kosten, denn traumhafte Wanderwege und die herrliche Landschaft laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen ein. **Ein wunderbarer Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen!**

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 28.05.2025 beträgt der **Heizwärmebedarf 43,8 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,54** Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 641,35 inkl. BK und Ust.** und der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 9.635,88.**

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 <6.025m
Apotheke <8.475m
Krankenhaus <8.375m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <250m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <9.275m

Sonstige
Bank <6.050m
Geldautomat <6.050m
Post <250m
Polizei <8.675m

Verkehr
Bus <100m
Bahnhof <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap