

## **Betreutes Wohnen in St. Valentin – schöne 2 Zimmerwohnung mit Loggia**



Außen\_1

**Objektnummer: 2892**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vieharterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	686,67 €
Kaltmiete (netto)	686,67 €
Kaltmiete	686,67 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Luisa Burkhardt**

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

T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# ST. VALENTIN BETREUTES WOHNEN

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

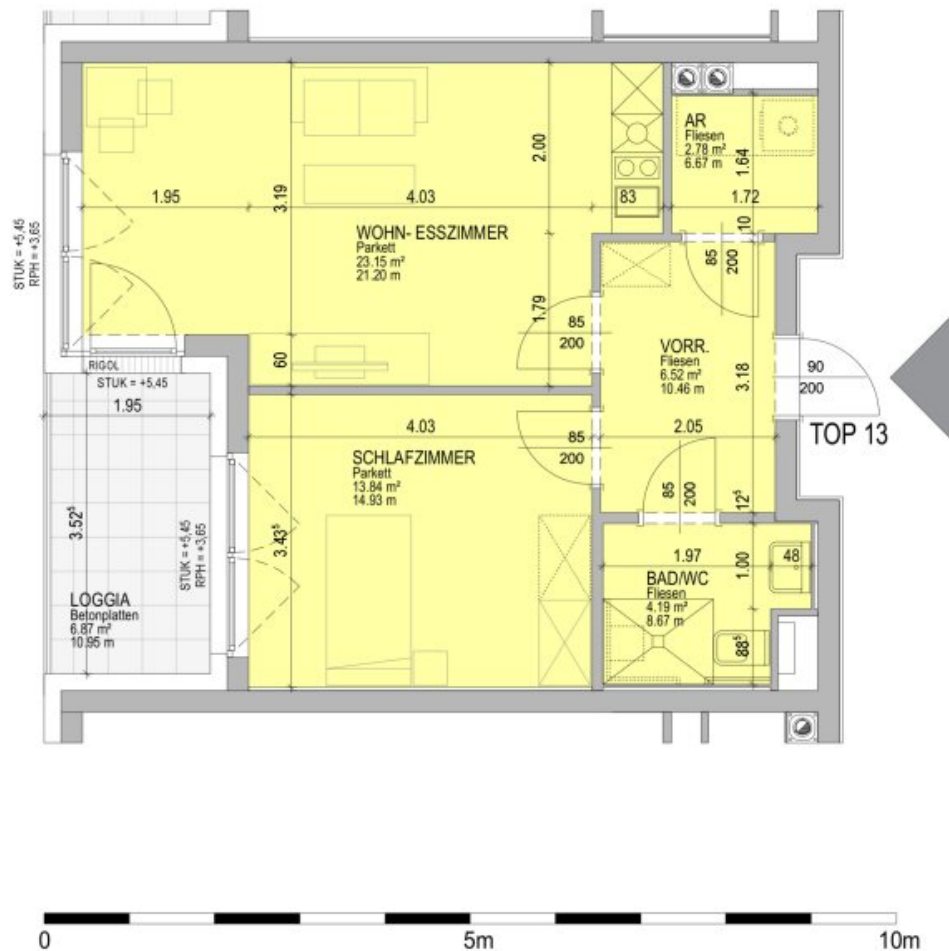
HEIMAT  
ÖSTERREICH

Übersicht



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten.

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!



1. OBERGESCHOSS  
TOP 13 50,48m<sup>2</sup>

amm zt-gmbh  
Architektin Mautner Markhof  
4490 st. florian - wiener straße 22  
& 3322 seisenegg 1  
T: 07224-4311  
F: 07224-4311-76  
office@mautnermarkhof.at  
www.mautnermarkhof.at

Seite 22/38

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt St. Valentin, Niederösterreich!**

Diese großzügige Wohnung im **ersten Obergeschoss** mit rund **50 m<sup>2</sup>** Wohnfläche bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen.

Die **helle Wohnküche** öffnet sich zur charmanten **Loggia** – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Das **Schlafzimmer**, das ebenfalls zur Loggia hin ausgerichtet ist, bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der **praktische Abstellraum**.

Das **Badezimmer** ist mit einer modernen, bodengleichen Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet.

In den Wohnräumen wurde **hochwertiges Parkett** verlegt, während der Vorraum, der Abstellraum und das Badezimmer mit **stilvollen Fliesen** versehen sind.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Stellplatz**, der bereits in der Miete enthalten ist, runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt.

Die **Lage der Wohnung** ist ebenfalls ideal. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Supermärkten, Bäckereien und weiteren Einkaufsmöglichkeiten, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem zu Fuß erledigen können. Auch eine Apotheke und ein Arzt sind schnell erreichbar, falls Sie medizinische Versorgung benötigen.

Es stehen zahlreiche gut gepflegte Wander- und Spazierwege zur Verfügung, die angenehme Erkundungstouren in der Umgebung ermöglichen.

St. Valentin ist zudem als besonders **seniorenfreundliche Gemeinde** bekannt, mit vielen organisierten Ausflügen und Veranstaltungen für jedes Alter.

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

**Bezug:** ab 1.3.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 27.5.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 36,2

kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,62 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt ca. € 4.513,72 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 686,67 inkl. BK, Ust. und Betreuungsentgelt.

Das **monatliche Betreuungsentgelt** beträgt € 90,--.

**Die Wohnform "betreutes Wohnen" ist speziell auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren ab dem 60. Lebensjahr ausgerichtet und ermöglicht eine selbständige Lebensführung in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter. Des Weiteren richtet sich diese Wohnform auch an Personen mit Einschränkungen.**

**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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap