

**Betreutes Wohnen in Kirchstetten: helle  
2-Zimmer-Wohnung inkl. Loggia**



**Objektnummer: 4317**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paltram
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	646,09 €
Kaltmiete (netto)	646,09 €
Kaltmiete	646,09 €

## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Scherz**

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

T 01 9823601 630

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











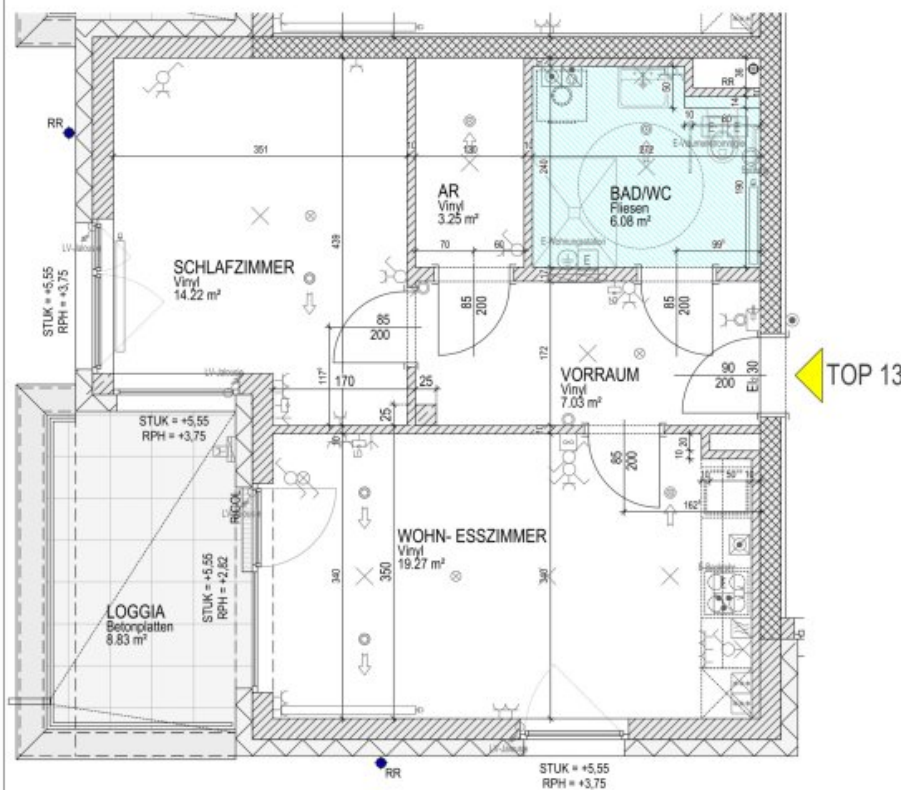




## WOHNHAUSANLAGE KIRCHSTETTEN I PALTRAM 13

Heizungs-, Elektro- u. Lüftungs-  
symbole sind nicht maßgenau  
und definieren lediglich die  
ungefähre Lage.

Die Baunennmaße sind nicht  
zum Anfertigen von Einbau-  
möbeln geeignet.



- Wandleuchte Außen
- Wandauslass
- Deckenauslass
- Klingellaster
- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose mit Klappe
- Leerdose
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter zweipolig
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Taster
- Raumthermostat
- Anschluss E-Herd 400V
- E-Anschluss/Geräte
- Mikrowelle
- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Trockner
- Potentialausgleich
- Leerverrohrung WC Spülung
- Leerverrohrung
- TV-Dose
- Rauchmelder
- Innensprechstelle
- Wohnungsverteiler
- Zu- bzw. Abluft
- Heizkörper
- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- abgehängte Decke

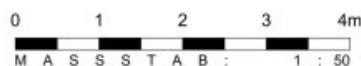
### TOP 13

#### 1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	49,85 m²
LOGGIA	8,83 m²
PARTEIKELLER	3,20 m²
PKW STELLPLATZ	1 Stk.

**amm**  
architektin mautner markhof

gries-roggen, wien-straße 32, 4000 wien, austria  
+43 7554 4011 0 (fax) +43 7554 4011 1 (office) +43 7554 4011 2 (mobile)  
[www.mautnermarkhof.at](http://www.mautnermarkhof.at)





## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchstetten!

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Kirchstetten und bietet **rund 50 m² Wohnfläche** sowie eine großzügige **8,83 m² Loggia**, die zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-/Essbereich, der direkten Zugang zur Loggia bietet. Die pflegeleichten Vinylböden sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine bodenebene Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt und ist mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil (ca. 3,20 m²) sowie ein KFZ-Abstellplatz, der bereits in der Miete inkludiert ist.

Die Marktgemeinde Kirchstetten besticht vor allem durch die idyllische Grünlage. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Pflegeheim „Haus der Barmherzigkeit – Clementinum“, das vor allem mit einem Kaffeehaus und einer Kapelle punktet. Nur unweit entfernt lädt der Generationenpark zum Erholen und Verweilen ein. Der Bahnhof Kirchstetten befindet sich außerdem auch in zentraler Lage. St. Pölten liegt ca. 16,4 km und Wien ca. 52 km entfernt. Des Weiteren finden Sie alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs sowie Arzt, Musikschule, Volksschule und Kindergarten und vieles mehr.

*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 Einschränkung.*

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 3.3.2021 beträgt der Heizwärmebedarf ca. 27,8 kWh/m²a, Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,63 Klasse A+.

Die monatliche Miete beträgt **€ 646,09 (inkl. BK, Ust. und Betreuungsentgelt)**. Der einmaliger Finanzierungsbeitrag beläuft sich auf **€ 9.488,12**.

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 <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.750m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap