

## **Betreutes Wohnen: 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Deutsch-Wagram**



Wohnzimmer\_3

**Objektnummer: 5016**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	848,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	848,71 €
<b>Kaltmiete</b>	848,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Daniela Weber**

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

T 019823601 644  
H 0676/3522170

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



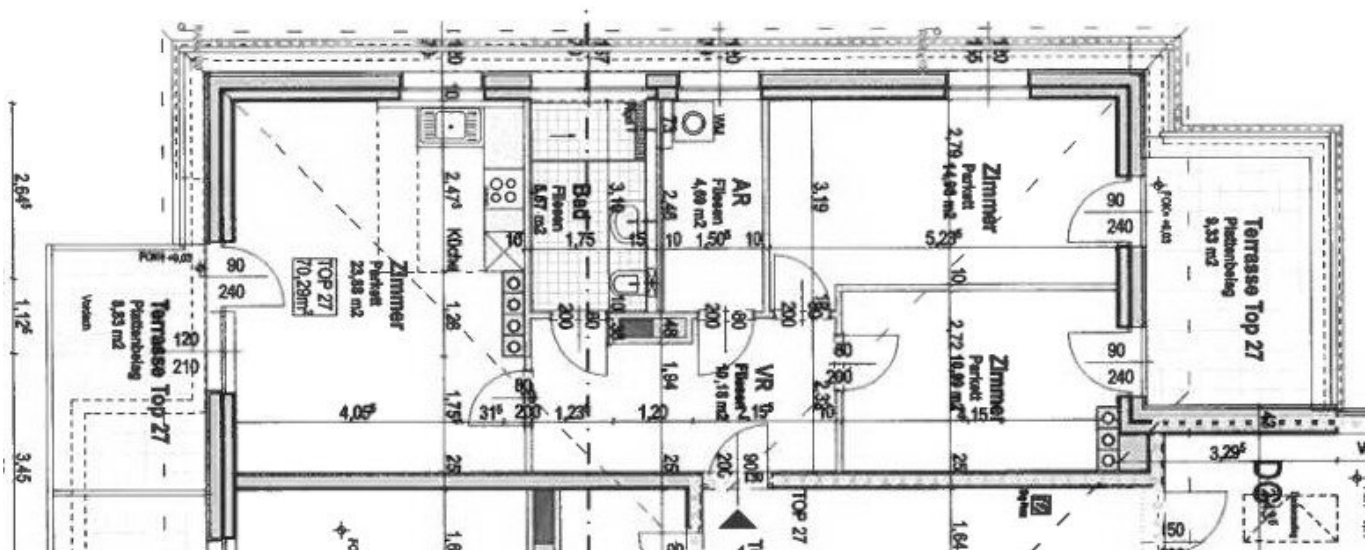












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram!

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf **ca. 70,29 m²** alles, was Sie für ein angenehmes und entspanntes Wohnen brauchen. Die großzügige Wohnküche führt direkt auf die einladende Terrasse von ca. 9 m², ideal, um die Ruhe zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Die beiden Schlafzimmer sind vom Vorraum aus erreichbar und bieten Zugang zur zweiten Terrasse.

Das moderne, verflieste Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum im Vorzimmer sorgt für mehr Stauraum. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden versehen, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie diverse Nahversorger, eine Apotheke und einen Arzt – alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Durch die zentrale Lage sind Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. Der Bahnhof von Deutsch-Wagram ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt, und mit dem Auto erreichen Sie Wien in nur etwa 13 Minuten.

*Nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihr neues, komfortables Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!*

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

**Bezug:** ab 01.02.2026

**Energiekennzahlen** Laut Energieausweis vom 14.4.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 31,38 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,84 Klasse A.

Die monatliche Miete beträgt € 848,71 inkl. BK, Betreuungsentgelt und Ust., der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 9.682,60.

*Das monatliche Betreuungsentgelt beträgt € 80,90. 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 Einschränkung.*

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap