

**| BETREUTES WOHNEN | AB JULI | ZENTRUM BADEN | 2  
ZIMMER | WOHNEN MIT HILFSBEREITSCHAFT**



**Objektnummer: 1152470**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	899,01 €
Kaltmiete (netto)	604,02 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	146,86 €
USt.:	81,74 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserstellungsgebühr: 360€ brutto

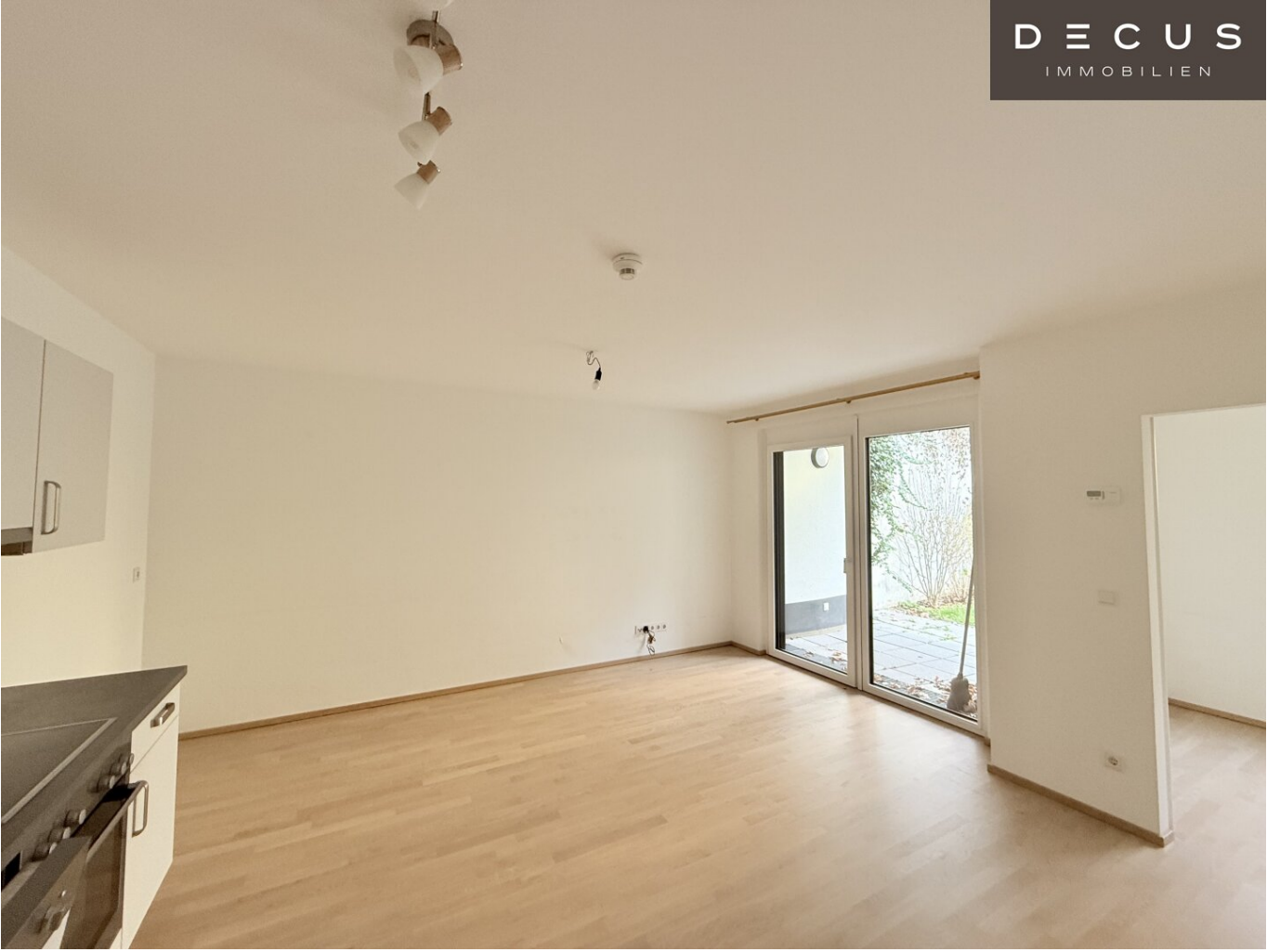
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



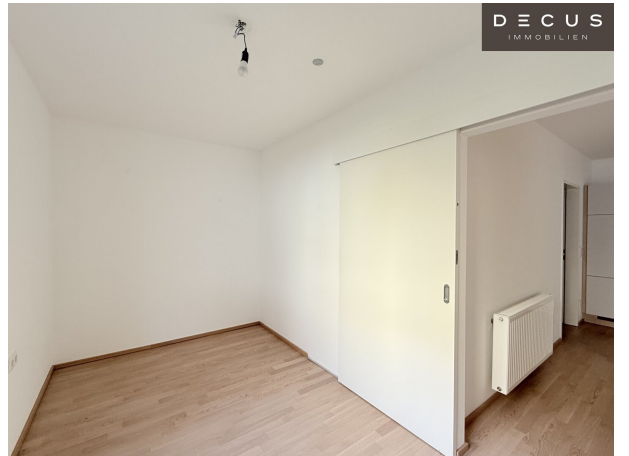
DECUS  
IMMOBILIEN

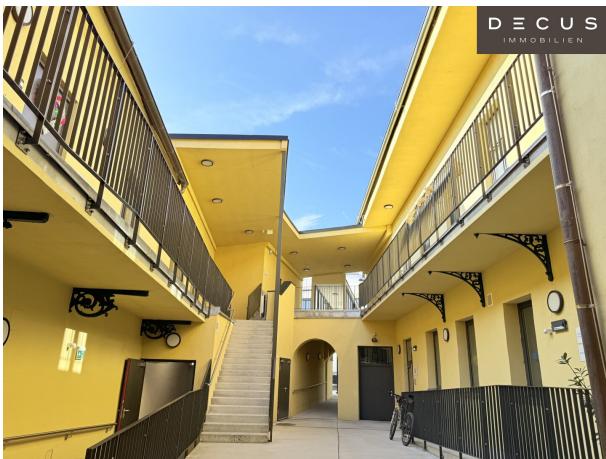


DECUS  
IMMOBILIEN



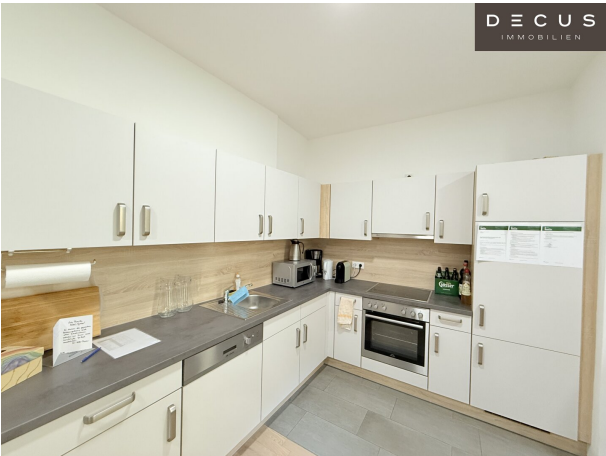
DECUS  
IMMOBILIEN

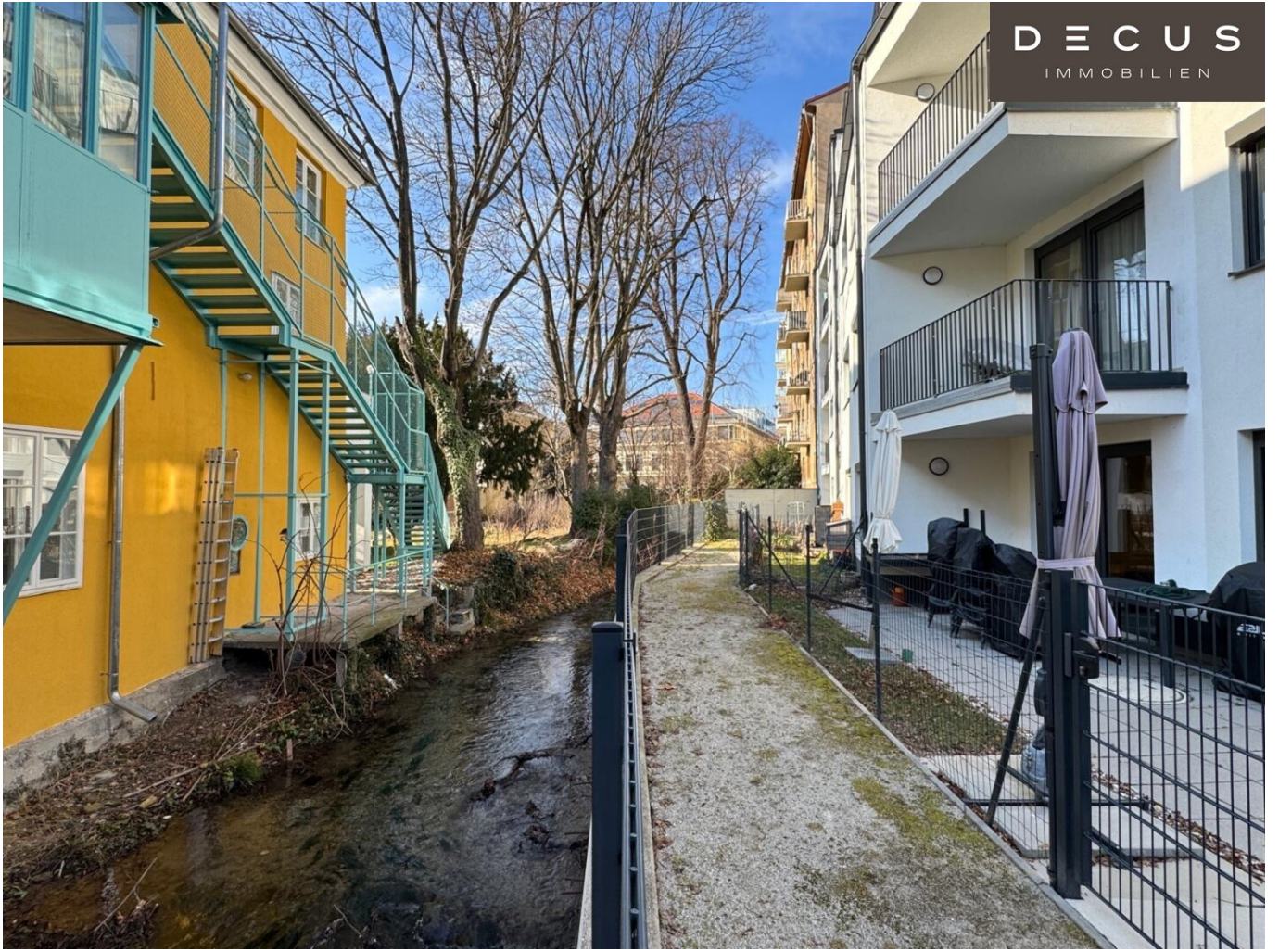










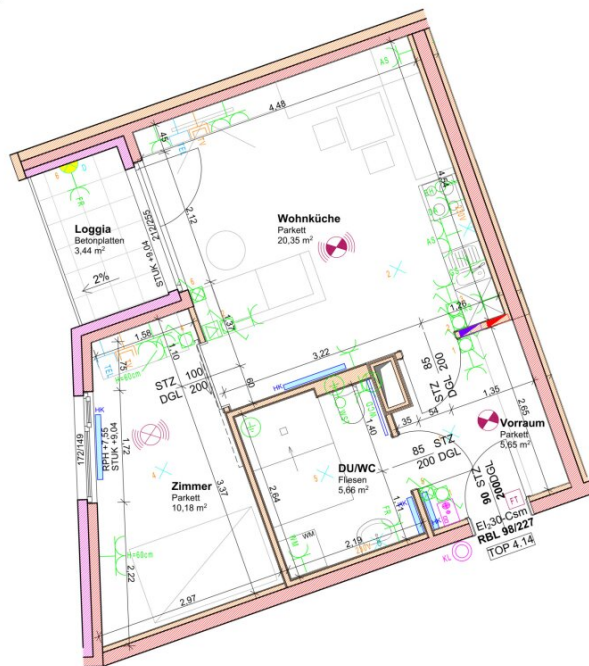


# Silver Living

Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Betreutes Wohnen

**DECUS**  
IMMOBILIEN



Lageplan / Grundriss 2. Obergeschoß

**Top 4.14 - 2. Obergeschoß**

WNFL 41,84m<sup>2</sup>  
Loggia 3,44m<sup>2</sup>

Maßstab 1:50



*Einrichtung ist beispielhaft - Ausstattung gemäß Baubeschreibung.  
Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich sind in jedem Fall die Angaben im Mietvertrag.  
Alle Maße sind Rohbaumaße.  
Wir empfehlen für die Möbelbestellung Naturmaße zu nehmen.  
Stand 17.01.2020*

WG14 Betreutes Wohnen GmbH  
A-1040 Wien, Scheifmühlgasse 5/17  
Postadresse: 2340 Mödling, Neusiedler Straße 13  
www.silver-living.com

# Objektbeschreibung

## Projekt:

Beim strahlenden Stadthaus "Am Mühlbach" im **Zentrum der Badener Fußgängerzone** handelt es sich um ein Betreutes Wohnen mit **27 Wohneinheiten** sowie zwei Gemeinschaftsräumen. Die Anlage ist **barrierefrei** und **seniorengerecht** gestaltet und bietet der älteren Generation ein gemütlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Zur inkludierten Ausstattung in der Wohnung zählen eine **qualitativ hochwertige Küche**, ein **Badezimmer** mit edlen Fliesen und **hochwertige Parkettböden** in allen Wohnräumen.

Im Wohnhaus finden Sie außerdem einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**, zwei **Gemeinschaftsräume** und eine **gemeinsame Küche**.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem zu Ihrer Wohnung. Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

**Haustiere sind grundsätzlich erlaubt** im Gebäude und in der Wohnung. **Zum Mietzins hinzu kommen die Strom- und Heizkosten.**

## Betreuung:

Das Projekt steht in Kooperation mit **Silver Living** und richtet sich an Personen, die gerne Hilfe in ihrem Alltag in Anspruch nehmen würden.

Das Konzept bietet Ihnen ein **Basispaket**, verbunden mit einem **Service-Dienstleister**, der Ihnen folgende **Leistungen** zur Verfügung stellt:

- *mit Personen ins Gespräch kommen, dabei Bedürfnisse zur Früherkennung von Hilfesituationen erkennen und ansprechen (beispielsweise Vereinsamung, Verwahrlosung)*
- *Organisation von Krankentransporten im Krankheitsfall oder bei ambulanten Terminen*
- *an Werktagen fixe Anwesenheitszeiten.*

- *Schnittstellen zwischen Hilfesuchenden und professionellen Dienstleistern (Hausverwaltung, Handwerker, Friseur, Fußpflege, usw.) unterstützen*
- *Betreuung des Gemeinschaftsraumes*
- *Information über stattfindende Aktivitäten im Umkreis (Kirche, Seniorenclub, usw.)*
- *Hilfe bei der Vermittlung externer Betreuungsdienste (Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Heimhilfe, etc.)*

Damit Ihnen das Projekt „**Betreutes Wohnen**“ ermöglicht werden kann, ist das **Basispaket** für jede Person in der Hausgemeinschaft **verpflichtend**. Es kann optional nicht abbedungen werden. Der Bruttopreis wird bei Anfrage bekanntgegeben.

#### **Infrastruktur:**

Diverse Nahversorger, Restaurants, Behörden, Banken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die hervorragende Lage können Sie die ausgezeichnete Infrastruktur einer Stadt nutzen und zeitgleich auch diverse Kultur- und Freizeitangebote. Im Kurpark können Sie entspannt eine Runde spazieren und die Sonne genießen, sowie Schwimmen gehen in der Römertherme Badens.

Achtung: Bei den Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus einer Nachbarwohnung im selben Gebäude.

Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt und kann erst ab Juli besichtigt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <500m  
Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Straßenbahn <250m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap