

## **Betreutes Wohnen in Deutsch Wagram - moderne 2 Zimmerwohnung mit Balkon**



Außen\_2

**Objektnummer: 5296**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bahnhofstraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2232 Deutsch-Wagram              |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,47 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 816,20 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 816,20 €                         |
| Kaltmiete                     | 816,20 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| Provisionsfrei                |                                  |

## Ihr Ansprechpartner

### Daniela Weber

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

T +43 1 9823601 644  
H +43 676 352 21 70

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



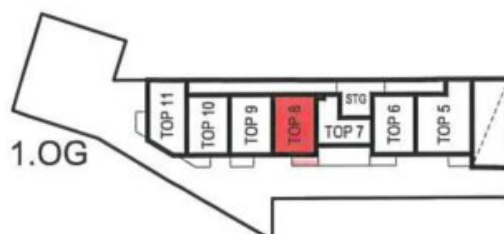
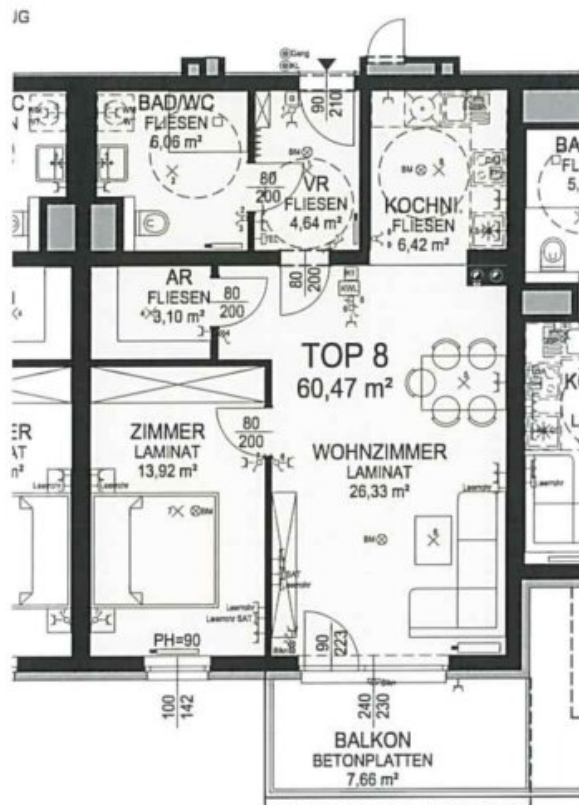


# HEIMAT ÖSTERREICH

gemeinnützige Wohnbau  
Gesellschaft mbH  
Josefstraße 3 · 3100 St. Pölten  
www.hoe.at

## WOHNHAUSANLAGE BETREUTES WOHNEN DEUTSCH-WAGRAM Bahnhofstraße 1 / Jürgen Melzer-Gasse 2

Änderungen infolge Behörden-  
auflagen, haustechnischer und  
konstruktiver Maßnahmen vor-  
behalten. Statische und bau-  
physikalische Details sind nicht  
Planinhalt. Die Wohnungs- und  
Raumgrößen sind ca-Angaben  
und können sich aufgrund der  
Detailplanung ändern. Einrich-  
tung erfolgt lt. Ausstattungsbe-  
schreibung. Heizkörpersymbole  
sind nicht maßgenau und defi-  
nieren nur die voraussichtliche  
Lage. Dieser Plan ist zum An-  
fertigen v. Einbaumöbeln nicht  
geeignet. Naturmaße nehmen!



### LEGENDE

- PH PARAPETHÖHE
- WM Waschmaschine
- WT Trockner
- GSP Geschirrspüler
- KS Kühlschrank
- GS Gefrierschrank
- DA Dunstabzug
- KL Klingel
- ⊖ Ausschalter
- ⊕ Ausschalter mit Kontrolllicht
- ⊖ Wechselschalter
- ⊕ Serienschalter
- ⊖ Kreuzschalter
- ⊕ Taster
- ⊖ Schuko Steckdose 1-fach
- ⊕ Schuko Steckdose 2-fach
- ⊖ Anschlussdose E-Herd +1,5m Kabel
- ⊕ Elektroverteiler
- ⊖ Telefon / DSL-Internet
- ⊕ SAT-TV
- ⊖ Gegensprechanlage
- ⊕ Raumthermostat
- ⊖ Raumbediengerät für Kontroll. Wohnraumlüftung
- ⊕ Rauchmelder batteriebetrieben
- ⊖ Deckenleuchtauslass
- ⊕ Wandleuchtauslass
- ⊖ Rundleuchte / Downlight
- ⊕ Wandleuchte

| MASSSTAB                                                                 | DATUM      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1:100                                                                    | 2013-10-01 |
| STATUS<br>PROSPEKT                                                       |            |
| PLANINHALT<br>TOP 8 - 1. OBERGESCHOSS<br>WNFL: 60,47m²<br>BALKON: 7,66m² |            |

## Objektbeschreibung

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

Diese attraktive, **barrierefreie Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine zentrale Lage. Auf ca. **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einem **Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup>** finden Sie alles, was Sie für komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine **helle und freundliche Atmosphäre**. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Die integrierte Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den **schönen Balkon** – der perfekte Ort um zu entspannen, die frische Luft zu genießen oder einfach die Seele baumeln zu lassen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine angenehme Ordnung im Alltag.

Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine **komfortable, bodenebene Dusche** und ist damit besonders praktisch und bequem gestaltet. Die Wohnräume sind mit **hochwertigen Laminatböden** ausgestattet und schaffen ein behagliches Wohnambiente.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt. Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

### Gemeinschaft und Service direkt in der Wohnanlage

Die Wohnanlage bietet zahlreiche zusätzliche Annehmlichkeiten. Ein **Gemeinschaftsraum mit Kochnische** lädt zu geselligen Stunden und zum gemütlichen Beisammensein ein.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein eigener Raum für den **Betreuungsverein bzw. einen Arzt**. Ein Fahrradabstellraum sowie eine **Waschküche** runden das attraktive Angebot ab.

### Zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich **nahezu im Zentrum von Deutsch-Wagram**. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Nahversorger, Apotheke und Arzt** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Dank der zentralen Lage profitieren Sie sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Der **Bahnhof Deutsch-Wagram** ist in nur ca. **7 Gehminuten** erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa **13 Minuten nach Wien** – ideal für alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur Bundeshauptstadt verbinden möchten.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven, barrierefreien Wohnung und ihrer hervorragenden Lage.**

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

**Bezug:** ab 1.11.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.1.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 33,60 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,75 Klasse A.

Die monatliche Miete beträgt € 816,20 inkl. BK und Ust., der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 13.290,80.

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 <250m

Apotheke <500m  
Klinik <250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <9.250m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <8.250m  
Bahnhof <750m  
Straßenbahn <8.250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap