

Betreutes Wohnen in Deutsch Wagram - schöne 2 Zimmerwohnung mit Balkon



Objektnummer: 5299

**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:	60,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	812,13 €
Kaltmiete (netto)	812,13 €
Kaltmiete	812,13 €
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.

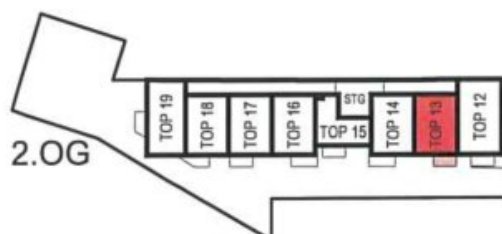
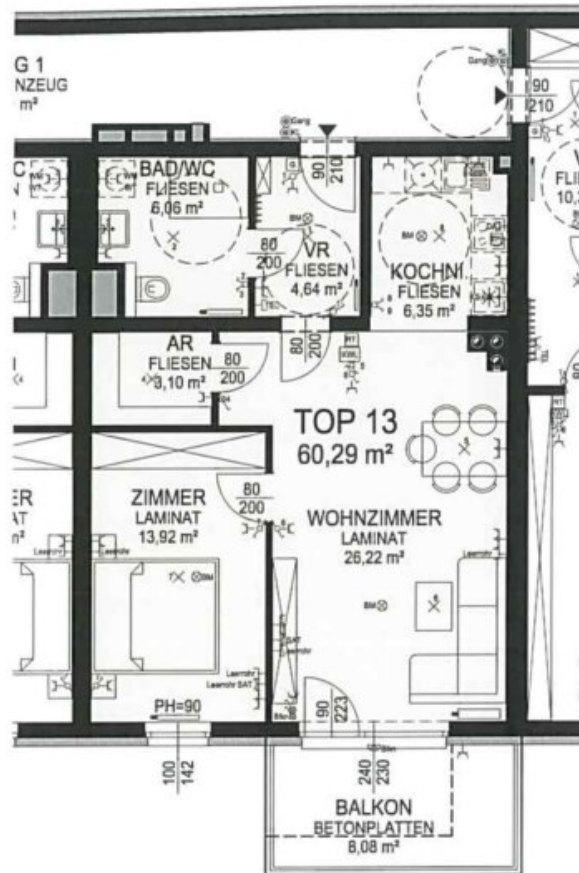


HEIMAT ÖSTERREICH

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
- KB Kühlschrank
- SB Gefrierschrank
- DA Dunstabzug
- KL Klingel
- ⊙ Ausschalter
- ⊙ Ausschalter mit Kontrolllicht
- ⊙ Wechselschalter
- ⊙ Serienschalter
- ⊙ Kreuzschalter
- ⊙ Taster
- ⊙ Schuko Steckdose 1-fach
- ⊙ Schuko Steckdose 2-fach
- ⊙ Anschlussdose E-Heiz +1,5m Kabel
- ⊙ Elektroverteiler
- ⊙ Telefon / DSL-Internet
- ⊙ SAT-TV
- ⊙ Gegensprechanlage
- ⊙ Raumthermostat
- ⊙ Raumbediengerät für Kontroll. Wohnraumlüftung
- ⊙ Rauchmelder batteriebetrieben
- ⊙ Deckenleuchte
- ⊙ Wandleuchte
- ⊙ Rundleuchte / Downlight
- ⊙ Wandleuchte

MASSSTAB	DATUM
1:100	2013-10-01
STATUS	
PROSPEKT	
PLANINHALT	
TOP 13 - 2. OBERGESCHOSS	
WNFL:	60,29m²
BALKON:	8,08m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Deutsch-Wagram!

Diese charmante, barrierefreie Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Balkon – ideal für alle, die komfortables und entspanntes Wohnen schätzen.

Auf rund **60 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight ist der ca. **8 m² große Balkon**, der direkt vom geräumigen Wohnzimmer aus erreichbar ist und zum Entspannen und Genießen einlädt. Die offene Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das **Schlafzimmer** ist vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet genügend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank. Ein praktischer **Abstellraum** befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer.

Das modern verflieste **Badezimmer** ist mit einer komfortablen, bodenebenen Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem WC ausgestattet.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen die hochwertigen **Laminatböden** in den Wohnräumen. Zusätzlich steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**.

Auch die Wohnhausanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: Ein **Gemeinschaftsraum mit Kochnische** lädt zu geselligen Stunden und zum Austausch mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern ein. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein eigener Raum für den **Betreuungsverein bzw. den Arzt**. Ein **Fahrradabstellraum** sowie eine **Waschküche** ergänzen das Angebot.

Die Lage ist besonders praktisch: **Nahversorger, Apotheke und Arzt** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der zentralen Lage ist die Wohnung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Der **Bahnhof Deutsch-Wagram** ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in rund **13 Minuten nach Wien**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues, komfortables Zuhause in Deutsch-Wagram. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.10.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 22.1.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 33,60

kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,75 Klasse A.

Die monatliche Miete beträgt € 812,13 inkl. BK und Ust., der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 13.237,40.

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