

**Betreutes Wohnen in Deutsch Wagram – schöne 3  
Zimmerwohnung mit Terrasse**



Wohnzimmer\_3

**Objektnummer: 4080**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	72,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	875,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	875,86 €
<b>Kaltmiete</b>	875,86 €
<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

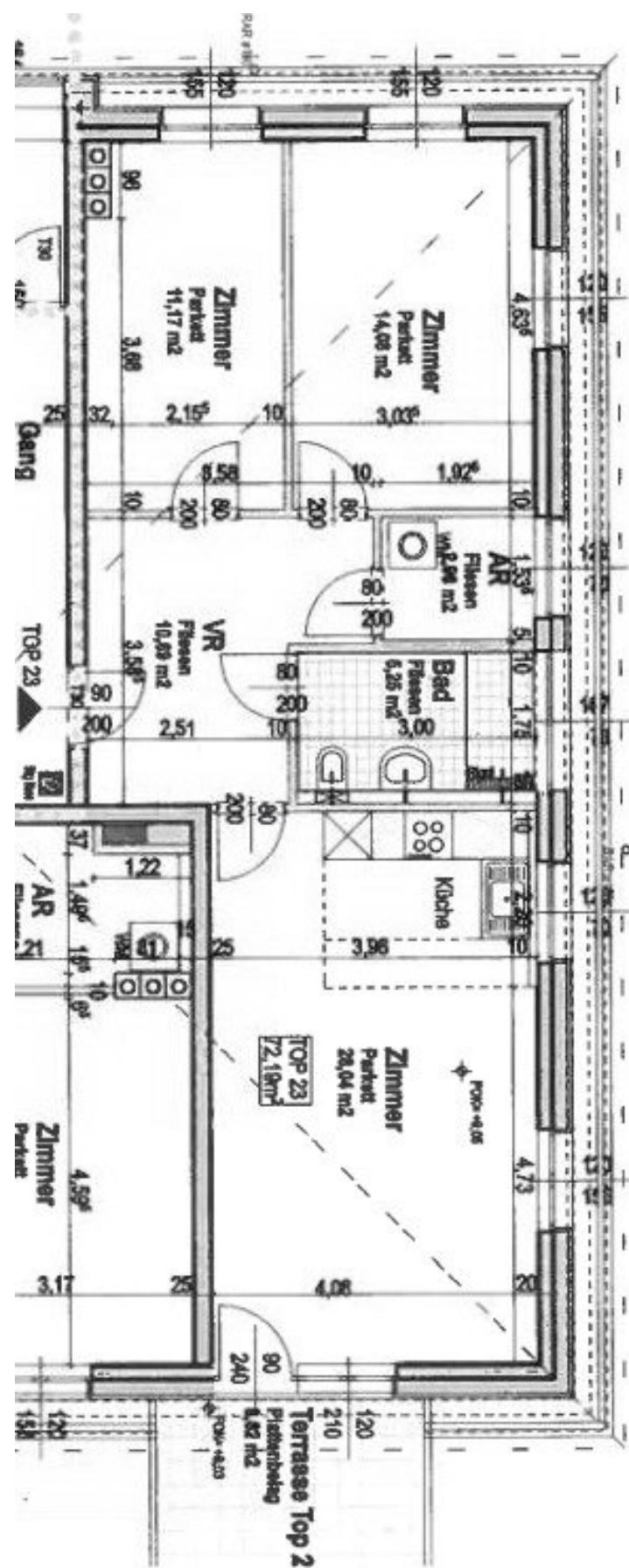
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

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

Diese charmante **3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** mit einer **Wohnfläche von rund 72 m<sup>2</sup>** besticht durch ihre zentrale Lage in Deutsch-Wagram und bietet höchsten Wohnkomfort. Das Herzstück der Wohnung ist die lichtdurchflutete Wohnküche, die direkten Zugang zur Terrasse gewährt – ein perfekter Ort, um frische Luft zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Das moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der praktische Abstellraum im Vorzimmer.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden versehen, was eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre schafft. Zudem gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das zusätzlichen Platz für Lagerung bietet.

Die Lage könnte nicht praktischer sein: Supermärkte, eine Apotheke und ein Arzt sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Deutsch-Wagram ist nur ca. 7 Minuten entfernt, und mit dem Auto gelangt man in etwa 13 Minuten nach Wien – ideal für Pendler und alle, die die Nähe zur Hauptstadt schätzen.

*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.*

Das monatliche Betreuungsentgelt beträgt € 80,90.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen** Laut Energieausweis vom 14.4.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 31,38 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,84 Klasse A.

Die **monatliche Miete** beträgt **€ 875,86** (inkl. Betriebskosten, Betreuungsentgelt und USt). Ein einmaliger **Finanzierungsbeitrag** beläuft sich auf **€ 10.034,22**.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich diese Chance auf ein komfortables Zuhause nicht entgehen!

**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