

Exposé

Erdgeschosswohnung in Watzelsdorf

Barrierefreie/Rollstuhlgerechte 3-Zimmer Wohnung/ Hauseinheit mit separatem Hauseingang



Objekt-Nr. OM-441237

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:
Aron Manoutschehri

2051 Watzelsdorf
Niederösterreich
Österreich

Etagen	1	Übernahmedatum	01.01.2027
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug: Barrierefreie, Rollstuhlgerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Hauscharakter – ab 01/2027 verfügbar

Diese hochwertig generalsanierte Wohnung überzeugt durch ein besonderes Wohnkonzept: Als abgetrennte Hauseinheit bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre – ähnlich wie ein eigenes Haus – kombiniert mit der Pflegeleichtigkeit einer Wohnung.

Die Einheit verfügt über einen eigenen Zugang. Zwei Zimmer sind straßenseitig ausgerichtet, ein weiteres ruhiges Zimmer liegt hofseitig und ist mit Lärmschutzverglasung ausgestattet.

Große Fensterflächen, ca. 2,60 m Raumhöhe und Fenster in allen Räumen – auch im Badezimmer – sorgen für ein helles und angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde gezielt für Rollstuhlnutzung und Pflegebedarf geplant, ist jedoch gleichzeitig für jede Lebenssituation bestens geeignet.

Highlights auf einen Blick:

Abgetrennte Hauseinheit mit eigenem Eingang (Wohnung mit Hauscharakter)

Vollständig barrierefrei (nahtlose Bodenübergänge)

Rollstuhlrampe & verbreiterte Türdurchgänge

Badezimmer-Schiebetür (in der Wand laufend) für maximale Bewegungsfreiheit

Modernes Bad mit befahrbarer Dusche & Haltegriffen

Unterfahrbares Waschbecken & durchdachte Unterputzlösungen

Integrierte Wandregale in optimaler Höhe

Flexibler Grundriss – 3. Zimmer ideal für 24h-Betreuung

Technik & Komfort:

Erstbezug nach komplett-Sanierung

Neue Elektrik & Installationen inkl. optionaler SmartHome Steuerung (Smart-Thermostat etc.)

Eigener 150L Warmwasserspeicher

Effiziente Gas-Brennwerttherme

Vorbereitete Installationen für Klimaanlage & elektrische Rollläden

Sehr gute Infrastruktur mit verfügbaren Pflege- und Betreuungsdiensten (z. B. Essen auf Rädern) in der Umgebung.

Lage & Anbindung:

Der Bahnhof ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine praktische Park-& -Ride-Möglichkeit.

Hinweis:

Keine Einbauküche vorhanden – individuelle, auch rollstuhlgerechte Gestaltung möglich.

Die Außen-Fassade sowie der Hauszugang mit Rollstuhlrampe werden im Zuge der Umbauten ebenso noch modernisiert.

Diese Wohnung ist bezugsfertig mit 01/27, aktuelle Fotos folgen!

privat-vermietung.at

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Behinderten/ Rollstuhlgerecht

Exposé - Galerie



**UNDER
CONSTRUCTION**
COMING SOON



Aktuelle Projektfotos folgen!