

## Erstbezug: Willkommen in Ihrem modernen und barrierearmen Zuhause



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christoph Erdmann**

Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209 380-11000

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller
- rollstuhl-geeignet

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

An der alten Gärtnerei 8  
53757 Sankt Augustin

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	84 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	01.02.2026
Kaltmiete	1.191,00 €
+ Nebenkosten	299,00 €
inkl. Heizkosten	109,00 €
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaution	3.573 €
Expose-Nr.	2088-6-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

In Sankt Augustin, An der alten Gärtnerei, entstehen 197 moderne Mietwohnungen, darunter 30 öffentlich geförderte Wohnungen und vier Einfamilienhäuser. Die Wohnungen sind auf 21 Gebäude verteilt, die in zwei- oder dreigeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „2088-6-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Neubauprojekt liegt in ruhiger, zentraler Lage mit hoher Lebensqualität. Geschäfte, Supermärkte und Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Kitas sind schnell erreichbar, was die Gegend besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die Bonner Innenstadt bequem erreichbar ist. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A560 mit schneller Verbindung zu A3 und A59. Für Erholung und Freizeit gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen sowie ein vielseitiges kulturelles Angebot mit Veranstaltungen und Festen. So verbindet die Lage urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung – ein ideales Zuhause für alle Lebenslagen.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Moderne Ausstattung mit Vinylböden, Fußbodenheizung, Videogegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden sowie mit Raufaser tapezierte, weiß gestrichene Wände
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und teilweise Badewanne
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Schwellenlose Ausstattung mit Aufzugsanlage
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- 197 Tiefgaragenstellplätze und 37 Außenstellplätze
- In der Gesamtmiete enthaltene Serviceleistungen für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung und einen Hausmeisterservice

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

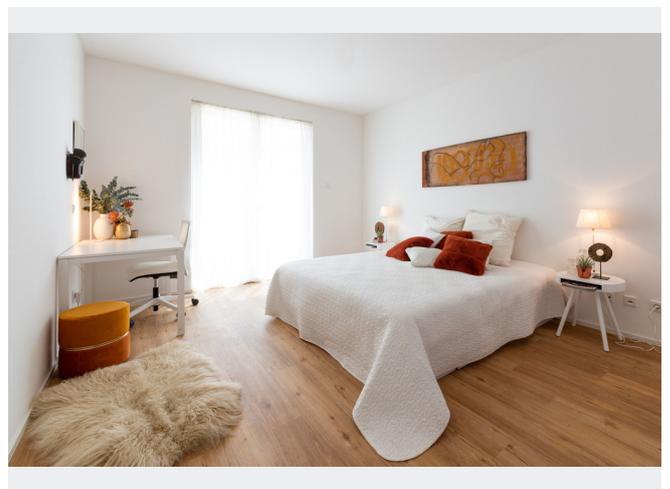
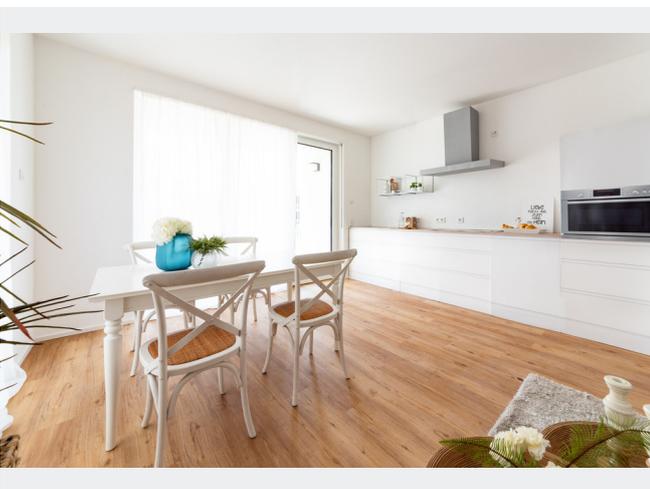
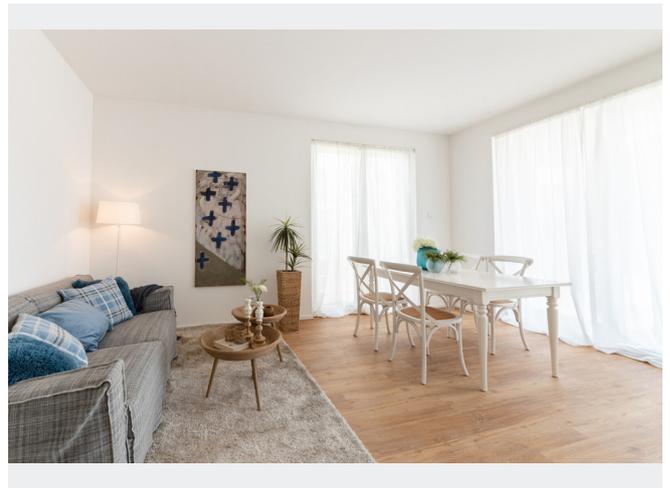
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



## BILDER



A photograph of a man with a beard and curly hair, wearing a brown sweater, sitting on a grey couch and smiling while looking at his smartphone. The background shows a living room with a red blanket on the couch and a vase of yellow flowers. Overlaid on the image is a blue circular callout that says "Per Chat zur neuen Wohnung!". Below the man, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is written in large white letters. Underneath this, there are four contact options: a WhatsApp icon with the number "0209 380-11000", a Telegram icon with "VivawestWohnen", a WhatsApp icon with the number "0151 72777077", and a speech bubble icon with "VWCHAT". To the right of these is a speech bubble icon with "Chatbot VIBO". Below these options, it says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". At the bottom left, the website "www.vivawest.de" is listed, and at the bottom right is the Vivawest logo.

Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Herr Dr. med. Martin Jungblut	101 m
Burg-Apotheke	263 m
Praxis Pohl	266 m
Agnes Leroy	290 m
Urologicum Rhein Sieg	290 m
... und 21 weitere	

### Auto und Verkehr

Josef Schäfer Mech. Werkstatt	599 m
bft Tankstelle	681 m
Kfz-Meister-Betrieb Reiner Hövelmann	710 m
Autowäsche	720 m
star	731 m
... und 1 weitere	

### Sonstiges

VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG, Service-Geschäftsstelle Menden	121 m
Kreissparkasse Köln - Geldautomat	245 m
Kreissparkasse Köln - SB-Service	245 m
WELTERs Menden	323 m
Deutsche Post Filiale 564	331 m

### Bildung

Waldorfkinderhaus Menden -Conclusio gGmbH	150 m
Gemeinschaftsgrundschule GGS	316 m
Gemeinschaftsgrundschule GGS	316 m
Gemeinschaftsgrundschule Menden	334 m
Gemeinschaftsgrundschule Menden	334 m
... und 13 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Grillrestaurant-Parthenon	291 m
Grillrestaurant-Parthenon	291 m
Zum Rami	291 m
Elena Gleske kosmetische Behandlung & Fußpflege	292 m
Pizza Big Boys	300 m
... und 16 weitere	

### Einkaufen

Stadt Bäckerei Rott	305 m
nahkauf Scheunemann	317 m
Netto Marken-Discount	405 m
Supermarkt International	452 m
Four Seasons Natur.Produkte GmbH	501 m
... und 7 weitere	