

STRAUBING

Erstbezug

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

Betreutes Wohnen Plus – Haus Victoria

Mit Service, Gemeinschaft und Pflege –
Ihr Zuhause fürs ganze Leben



ERL





Betreutes Wohnen Plus – Geborgenheit erleben, Selbständigkeit bewahren

Das Betreute Wohnen Plus ermöglicht Unabhängigkeit und Sicherheit. Die häusliche und private Atmosphäre bleibt dabei gewahrt. Das „Plus“ steht für eine 24-Stunden-Bereitschaft des Pflegedienstes im Haus. Durch die ständige Sicherheit und schnelle Hilfe vor Ort kann ein Umzug ins Pflegeheim häufig vermieden werden – man bleibt in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld.



So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig

Betreuungsdienst und 24-Stunden-Notruf

- Pauschale für Betreuung und Notruf gemäß Vertrag:
150,- € / Monat / Wohnung – Rufbereitschaft Tag und Nacht
(Service und Notruf über die ERL Immobiliengruppe)
- Büro des Pflegedienstes im Haus
- Organisation von Behörden- und Amtsverkehr
- Veranstaltungen, wie Kaffeenachmittage, Gymnastik,
Weihnachtsfeier, Ausflüge uvm.
- **Der Abschluss eines Betreuungsvertrages über allgemeine
Betreuungsleistungen (Grundleistungen) und eines Notruf-
vertrages ist für den Bewohner Pflicht.**

Wohnanlage

- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von Einkaufs-
möglichkeiten, Apotheken und Ärzten
- Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich
zugänglichen Bereichen
- Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen
so lange wie möglich Selbständigkeit für Senioren
- Gemeinschaftsraum

Leistungen gegen gesonderte Vergütung möglich

- Mahlzeitenversorgung zum Verzehr in der eigenen Wohnung
oder im Gemeinschaftsraum
- Hauswirtschaftliche Hilfen, alltägliche Dienstleistungen,
z. B. Wäschedienst, Friseur etc.
- Hol- und Bringdienste uvm.
- Jeder Bewohner kann gegen gesonderte Vergütung den ERL
Pflegedienst mit 24-Stunden-Besetzung vor Ort oder einen
ambulanten Pflegedienst seiner Wahl beauftragen.
- Pflegeleistungen und Leistungen der hauswirtschaftlichen
Versorgung nach dem Pflegeversicherungsgesetz (Leistungen
der Pflegekasse nach SGB XI)
- Häusliche Krankenpflege (Leistungen der Krankenkasse nach
SGB V)

Informieren Sie sich über unsere **Miet- und Wohnkonzepte**
unter **0991 370 60 8882** oder per E-Mail an **vermietung@erl.de**.

Liegt bereits ein **Pflegegrad** vor? Wir beraten Sie umfassend und
erstellen ein persönliches, auf Sie zugeschnittenes Angebot. Kon-
taktieren Sie uns unter **0991 370 60 30** oder per E-Mail an **info@
erl-pflege.de**.

Das Betreute Wohnen Plus Haus Victoria

Selbständig wohnen. Mit Herz begleitet.

In einem modernen Neubau, nur unweit des Stadtplatzes, an der Geiselhöringer Straße in Straubing entstehen im Haus Victoria **132 Wohnungen für Betreutes Wohnen Plus**. Im Betreutes Wohnen Plus wohnen Sie selbstbestimmt in einer barrierefreien Wohnung und erhalten **genau so viel Unterstützung, wie Sie wünschen** – flexibel, zuverlässig und auf Ihren Alltag abgestimmt. Das Angebot reicht von Grundpflege über hauswirtschaftliche Hilfe bis hin zur häuslichen Krankenpflege und ist **ambulant sowie individuell kombinierbar**. Bei

Bedarf ist eine 24/7-Pflegeversorgung bis Pflegegrad 5 möglich, die eine lückenlose Betreuung auf dem Niveau einer vollstationären Einrichtung bietet, ohne Ihre Selbstbestimmung aufzugeben. Dank des **modularen Leistungsangebots** sind die Kosten transparent: **Sie zahlen nur, was Sie tatsächlich nutzen** – mit Vorteilen gegenüber der stationären Pflege und zusätzlicher Unterstützung durch die Pflegekassen. Unsere Wohnungen sind komfortabel, sicher und altersgerecht gestaltet – für ein gutes Gefühl zu Hause, jeden Tag.

Vorteile auf einen Blick

- Wohnen ohne oder mit Pflegegrad – gut vorgesorgt für sich und Sicherheit für Ihre Angehörigen
- Teilmöblierte 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen zur Miete von ca 27 m² - 63 m² mit Küche, Schrank, TV uvm. mit der Möglichkeit eigene Möbelstücke mitzubringen
- Gemeinschaftsraum für gesellschaftliche Aktivitäten (z. B. Kaffeenachmittag)
- Haustiere erlaubt
- Individuelle Serviceleistungen: Pflegeleistungen, hauswirtschaftliche Versorgung, Medikamentenmanagement, Verpflegung nach Bedarf uvm.
- Verhinderungspflege möglich
- Geringere Kosten im Vergleich zur stationären Pflegeeinrichtung durch bedarfsorientierte Leistungen
- Dauerhafte Versorgungssicherheit: Pflegedienst ist 24-Stunden im Haus

Eigenschaften

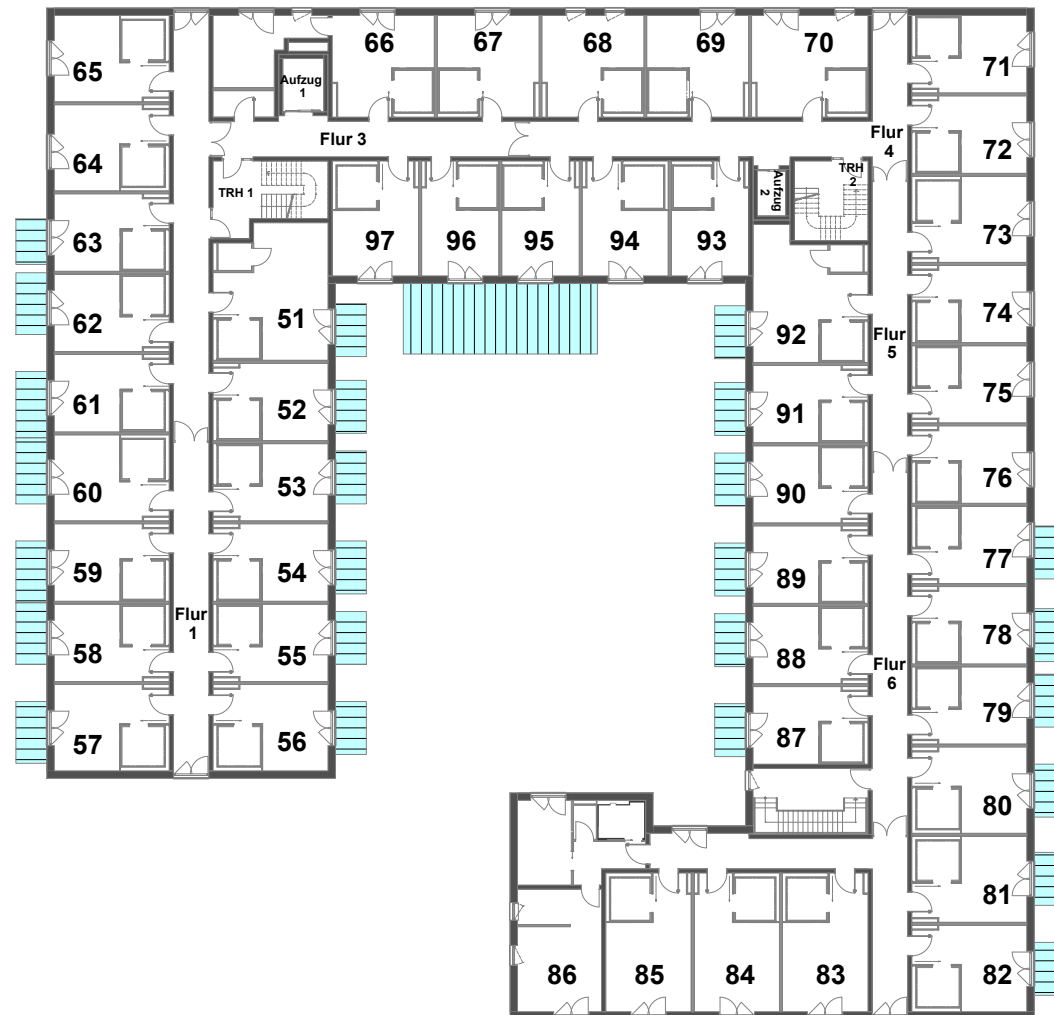
- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzüge in jeder Etage
- 24-Stunden-Notrufanlage mit hauseigener Zentrale
- Altersgerechte Sanitärausstattung
- Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse
- Pflegedienst direkt im Gebäude
- Attraktiv gestalteter Innenhof
- PV-Anlage auf dem Dach

132
Wohnungen

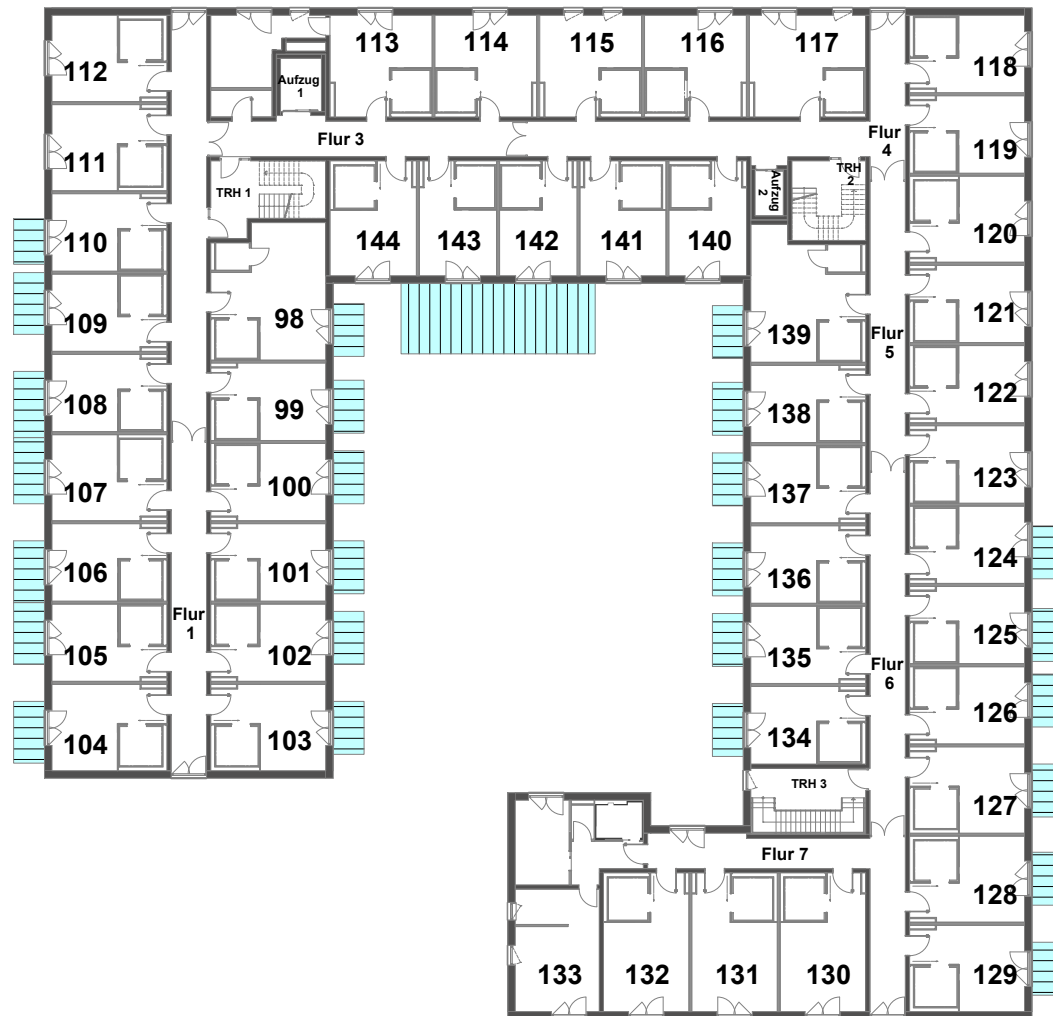


Änderungen vorbehalten.





1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Geiselhöringer Str.



Untergeschoss





Die Wohnungstypen

Innenvisualisierung Betreutes Wohnen Plus exemplarisch. Änderungen vorbehalten.



Wohnungstyp 1

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 20

Schlafen / Wohnen	16,61 m ²
Bad	5,07 m ²
Vorraum	5,03 m ²

Gesamtfläche **26,71 m²**

ÄHNLICHE GRUNDRISSSE

13*, 14*, 15*, 16*, 17*, 44*, 45*, 46*, 47*, 48*, 21, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 50**, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 61, 62, 63, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 95, 96, 99, 100, 101, 102, 105, 106, 108, 109, 110, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 143

* Abweichende Variante mit Terrasse zum Innenhof

(+ 2,79 m² Wohnfläche)

** Abweichende m² Schlafen / Wohnen

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	629,28 €
Nebenkostenpauschale	172,02 €
Gesamt / Monat	801,30 €



Wohnungstyp 2

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 19

Schlafen / Wohnen	18,37 m ²
Vorraum	5,76 m ²
Bad	5,32 m ²

Gesamtfläche **29,45 m²**

ÄHNLICHE GRUNDRISSSE

18*, 22, 26**, 27**, 30, 37, 38, 39, 56, 57, 60, 64**, 65**, 73, 80, 81, 82, 94, 97, 103, 104, 107, 111**, 112**, 120, 127, 128, 129, 141, 144

* Abweichende Variante mit Terrasse zum Innenhof (+ 2,79 m² Wohnfläche)

** Abweichende m² Schlafen / Wohnen

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	697,42 €
Nebenkostenpauschale	186,08 €
Gesamt / Monat	883,50 €

Möblierung durch ERL Wohnen GmbH.

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



Wohnungstyp 3

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 67

Schlafen / Wohnen	20,15 m ²
Vorraum	5,98 m ²
Bad	5,07 m ²

Gesamtfläche **31,20 m²**

ÄHNLICHE GRUNDRISSE

68, 69*, 114, 115, 116*

* Abweichende m² Schlafen / Wohnen

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	740,94 €
Nebenkostenpauschale	195,06 €
Gesamt / Monat	936,00 €



Wohnungstyp 4

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 40

Schlafen / Wohnen	24,37 m ²
Vorraum	5,59 m ²
Bad	5,32 m ²

Gesamtfläche **35,28 m²**

ÄHNLICHE GRUNDRISSE

41, 42, 83, 84, 85, 130, 131, 132

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	842,41 €
Nebenkostenpauschale	215,99 €
Gesamt / Monat	1.058,40 €

Möblierung durch ERL Wohnen GmbH.

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



Wohnungstyp 5

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 70

Schlafen / Wohnen	23,43 m ²
Vorraum	7,58 m ²
Bad	5,07 m ²

Gesamtfläche **36,08 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

117

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	862,31 €
Nebenkostenpauschale	220,09 €
Gesamt / Monat	1.082,40 €



Wohnungstyp 6

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 92

Schlafen / Wohnen	29,54 m ²
Vorraum	5,84 m ²
Bad	5,07 m ²
Abstellraum	2,87 m ²

Gesamtfläche **43,32 m²**

ÄHNLICHE GRUNDRISSSE

49*, 139

* Abweichende Variante mit Terrasse
(+ 2,79 m² Wohnfläche)

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	1.039,88 €
Nebenkostenpauschale	256,72 €
Gesamt / Monat	1.296,60 €

Möblierung durch ERL Wohnen GmbH.
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



Wohnungstyp 7

1-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 51

Schlafen / Wohnen	31,80 m ²
Vorraum	5,86 m ²
Bad	5,07 m ²
Abstellraum	2,91 m ²

Gesamtfläche **46,00 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

98

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	1.109,02 €
Nebenkostenpauschale	270,98 €
Gesamt / Monat	1.380,00 €



Wohnungstyp 8

2-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 66

Wohnen	20,15 m ²
Schlafen	18,19 m ²
Vorraum	5,98 m ²
Bad	5,07 m ²

Gesamtfläche **49,39 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

113

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	1.193,33 €
Nebenkostenpauschale	288,37 €
Gesamt / Monat	1.481,70 €

Möblierung durch ERL Wohnen GmbH.

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



Wohnungstyp 9

2-Zimmer-Wohnung

z.B. Wohnung 86

Wohnen	26,95 m ²
Schlafen	14,83 m ²
Flur	7,69 m ²
Küche	5,92 m ²
Bad	4,85 m ²
Abstellraum	2,48 m ²

Gesamtfläche 62,72 m²

ÄHNLICHE GRUNDRISSE

43*, 133

* Abweichende Variante mit Terrasse zum Innenhof
(+ 2,79 m² Wohnfläche)

Kaltmiete inkl. Teilmöblierung	1.524,85 €
Nebenkostenpauschale	356,75 €
Gesamt / Monat	1.881,60 €

Tiefgaragenstellplatz 65,- € (inkl. NK)

Tiefgaragenstellplatz barrierefrei 70,- € (inkl. NK)

Möblierung durch ERL Wohnen GmbH.
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Änderungen vorbehalten.

Gemeinschafts- bereiche und Büros ERL Pflegedienst

Gemeinschaftsraum mit geselligem
Küchen- und Essbereich, Sonnenterrasse,
Multiraum und Betreuungsbüro.



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Änderungen vorbehalten.



**Besichtigung der Musterwohnung
jederzeit möglich.**

Terminvereinbarung unter:

vermietung@erl.de

0991 370 60 8882



Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

01.11.2026

Barrierefrei

innen und außen

Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
39 kWh / (m²a)



▲ 16 kWh / (m²a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

Die vorläufigen Berechnungen wurden anhand der vorliegenden Daten erstellt und wird demnach ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen ausgewiesen.

Die wichtigsten Daten gemäß GEG (Gebäude-Energie-Gesetz):

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Oktober 2026
- Wesentlicher Energieträger der Heizung:
Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 39 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

ERL Wohnen GmbH

Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-8882
vermietung@erl.de

www.erl.de

Selbständig wohnen. Mit Herz begleitet.

ERL'