

## **Wohnen zur Miete mit Kaufoption - an der Alten Donau (Bruckhausen nahe Uno-City)**



**Objektnummer: 172**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	72,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Gesamtmiete</b>	3.198,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.420,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.158,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	40,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Helmut Karrer**

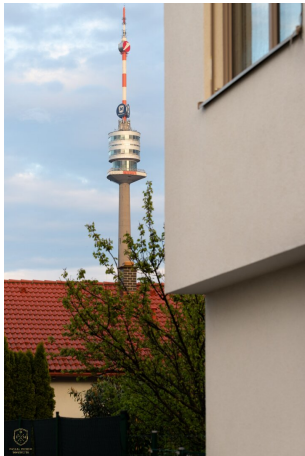
Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 699 17113333













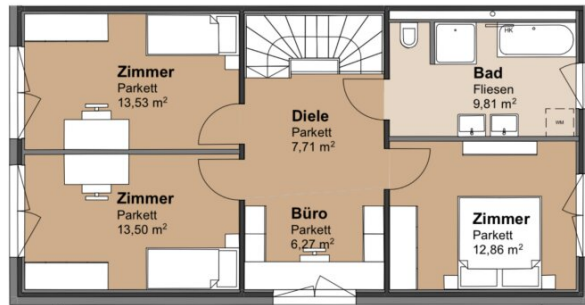
### HAUS 1

Rehgasse 5, 1210 Wien

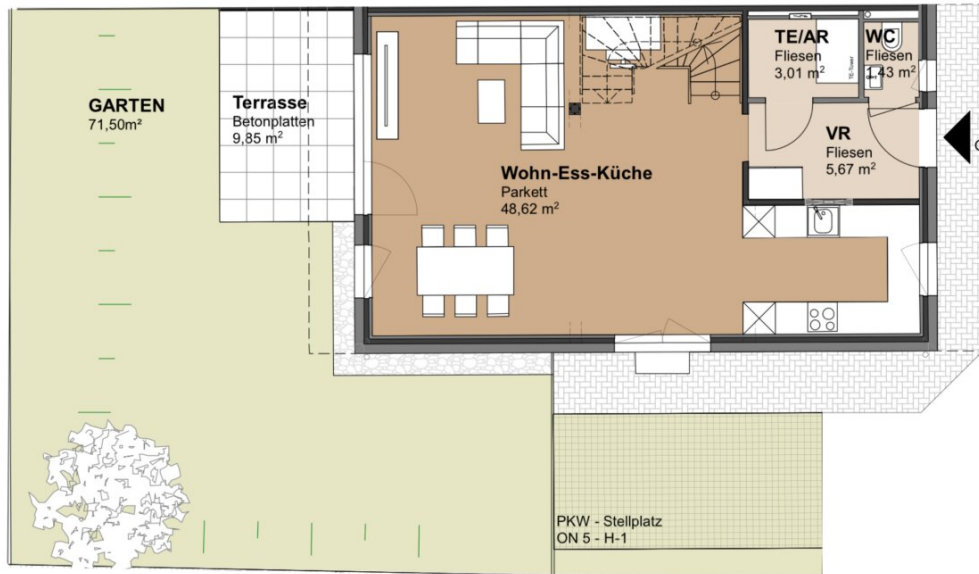
Erdgeschoss: 58,73 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss: 63,68 m<sup>2</sup>  
**Wohn-Nutzfläche: 122,41 m<sup>2</sup>**

Terrasse: 9,85 m<sup>2</sup>  
Garten: 71,50 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss



### Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Miete mit Kaufoption an der Alten Donau!

Mit der Miete mit Kaufoption haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus zunächst zu mieten und später zu erwerben. Dies bietet Flexibilität und Sicherheit, während Sie sich entscheiden. Nutzen Sie diese Chance, um Ihr zukünftiges Zuhause in Ruhe kennenzulernen.

Exklusives und nachhaltiges Wohnen zwischen Alter und Neuer Donau:

Unweit der UNO-City und direkt beim Wiener Donaupark verbindet das Projekt ECO VILLAGE ruhiges, grünes Wohnen wie am Land mit den Vorteilen der pulsierenden Großstadt. Errichtet auf einem Baurechtsgrund in umweltfreundlicher Holz-Massivbauweise, bieten zwei moderne Einfamilienhäuser und eine exklusive Doppelhaus-Villa jungen Familien auf jeweils zwei Ebenen alle Voraussetzungen für ein nachhaltiges, schönes und zeitgemäßes Zuhause.

Die Häuser liegen auf einem abgeschlossenen Grundstück mit eigener Zufahrt.

Heizung, Kühlung und Warmwasser werden durch eine umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt. Diese nutzt die natürliche Erdwärme und reduziert die CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 90 Prozent.

## Highlights:

- Umweltfreundliche Holzmassiv-Bauweise: nachhaltig und langlebig
- Eigene Zufahrt: Mit PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Großzügige Freiflächen: Privater Garten und Terrasse für entspannte Stunden im Freien
  - Energieeffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe: Reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen und nutzt natürliche Erdwärme
  - Komfortable Fußbodenheizung: Sorgt für wohlige Wärme im Winter, passive Fußbodenkühlung für angenehme Kühle im Sommer
- Kontrollierte Wohnraumlüftung: gewährleistet ein gesundes und angenehmes Raumklima

## Kaufoption:

30 % der Nettomiete werden auf den Kaufpreis angerechnet. Die Miete bleibt in den ersten drei Jahren unverändert und wird erst ab dem vierten Jahr entsprechend den Indexierungen angepasst. Der Mietvertrag ist zunächst auf fünf Jahre befristet.



Nach Ablauf der fünf Jahre besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft zu kaufen oder den Vertrag für eine weitere Laufzeit zu verlängern. Als Optionsgeld werden 20 % (€ 151.780,-) des Kaufpreises von € 758.900,- hinterlegt bzw. angezahlt. Dieses wird jährlich um 1 % abgezinst.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap