

**| NEUBAU | MODERNSTE BAUWEISE | ECKREIHENHAUS |  
INHAUSLEITEN**



**Objektnummer: 1144389**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stockerauerstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Hausleiten
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	119,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	31,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,66
Gesamtmiete	1.532,00 €
Kaltmiete (netto)	1.382,00 €
Kaltmiete	1.532,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

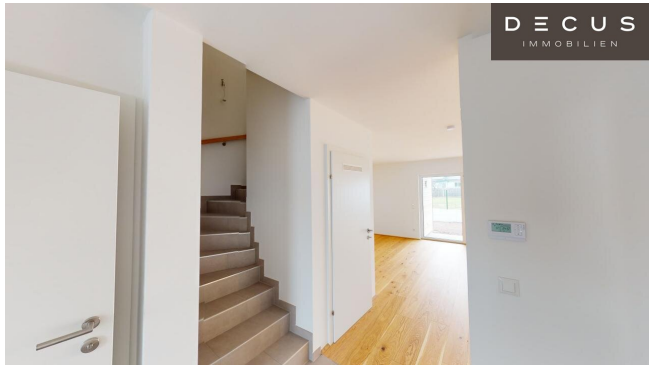
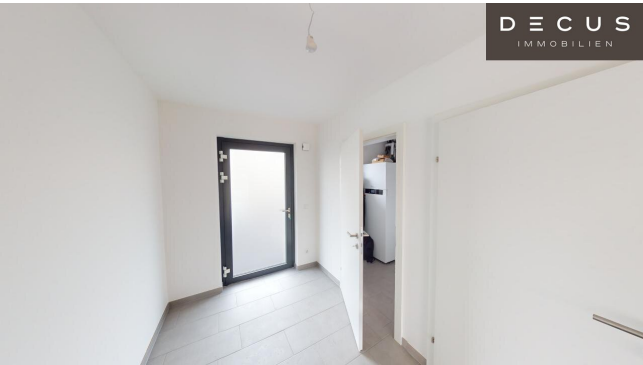
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

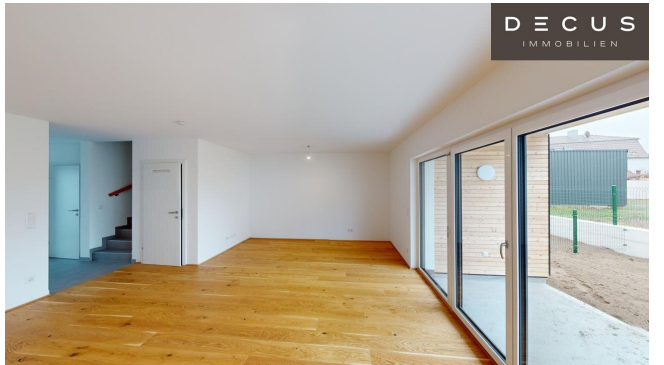
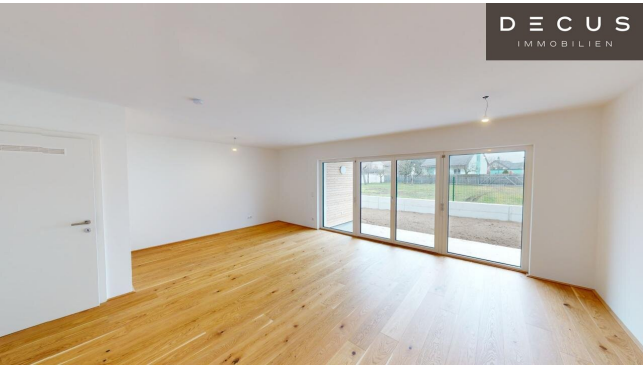
## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12

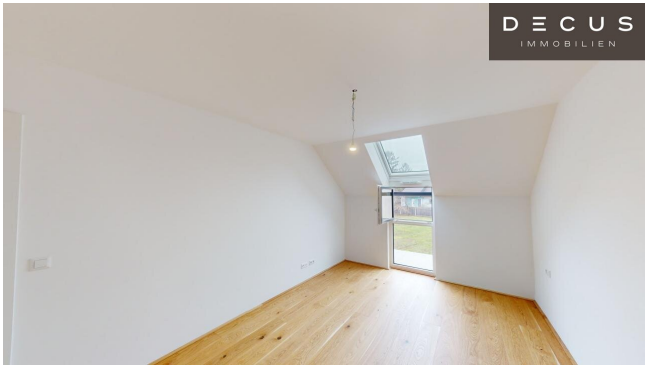




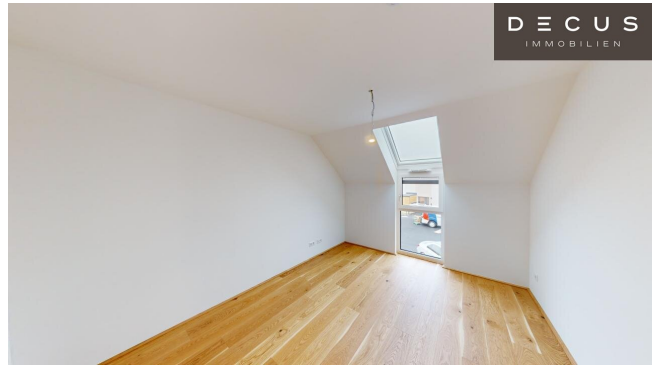
DECUS  
IMMOBILIEN

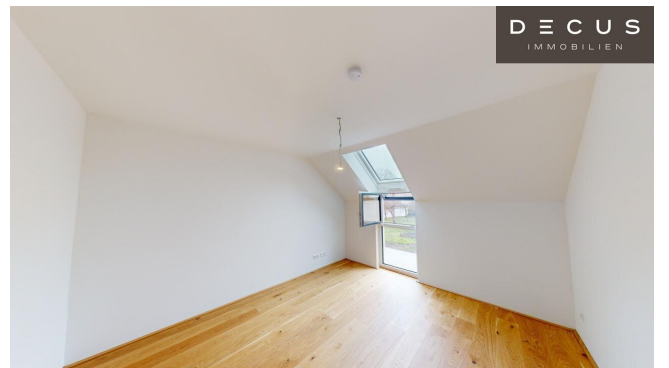
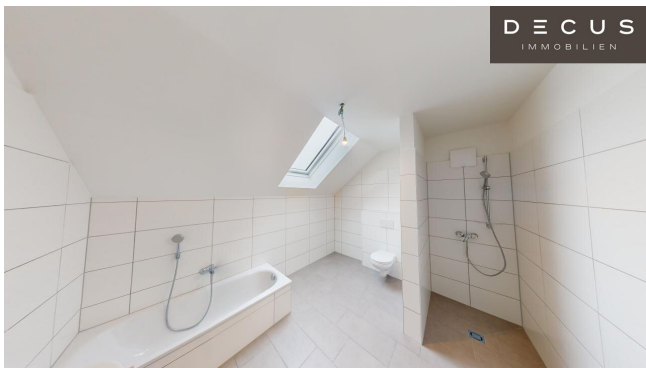


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





WHA/ RHA Hausleiten  
 Stockerauer Straße 4, 3464 Hausleiten



-  Parkett
-  Fliesen
-  Wärmedämmung
-  Mauerwerk/Stahlbeton
-  Gartenfläche



Übersicht EG | M 1:1000

RH 4C  
 Erdgeschoss/  
 Obergeschoss | M 1:100 | A4



**Erdgeschoss:**

Zimmer	11,80m <sup>2</sup>
Vorraum	8,87m <sup>2</sup>
HWR/ TR	3,20m <sup>2</sup>
WC	1,71m <sup>2</sup>
AR	2,00m <sup>2</sup>
<u>Küche/Wohnzimmer</u>	<u>35,70m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>63,28m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss:**

Gang	3,27m <sup>2</sup>
Bad	10,40m <sup>2</sup>
Zimmer	14,14m <sup>2</sup>
Zimmer	17,49m <sup>2</sup>
<u>Zimmer</u>	<u>15,06m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche OG</b>	<b>60,36m<sup>2</sup></b>

**Nutzfläche Gesamt 123,64m<sup>2</sup>**

Terrasse	10,31m <sup>2</sup>
AR	3,72m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumzu Hause in Hausleiten!

Dieses einzigartige Neubauprojekt bietet Ihnen die Chance, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region zu leben. Mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe wird hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau geboten.

## Das Projekt

Es entstehen vier hochwertige Reihenhäuser und vier moderne Wohnungen – ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Jede Einheit wurde mit großer Sorgfalt geplant, um Ihnen ein behagliches Zuhause zu bieten.

Weitere Informationen finden Sie auf [inhausleiten.at](https://www.inhausleiten.at)

## Besondere Highlights

- **Hochwertige Ausstattung:** Das Projekt wird von der renommierten Firma **Zöfa** realisiert, die für erstklassige Bauqualität bekannt ist. Jedes Detail wird mit höchster Präzision umgesetzt.
- **Energieeffizientes Wohnen:** Mit moderner **Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** erleben Sie ein angenehmes Wohnklima und tragen zu einer nachhaltigen Lebensweise bei.
- **Moderne Architektur:** Die stilvolle Gestaltung der Reihenhäuser und Wohnungen fügt sich harmonisch in die idyllische Umgebung ein und wird modernen Ansprüchen gerecht.

## Mietkauf – Ihr flexibler Weg zum Eigentum

Der Mietkauf in Hausleiten ist wie ein flexibler Kredit ohne feste Bindung und bietet Ihnen maximale Freiheit und Sicherheit:

- **Flexibilität:** Mieten Sie Ihr neues Zuhause und entscheiden Sie jederzeit, ob Sie die Immobilie kaufen möchten.
- **Geringe Anfangsinvestition:** Statt einer hohen Anzahlung leisten Sie regelmäßige Mietzahlungen. Ein optionales Depot von **25.000 € bis 100.000 €** kann Ihre monatliche Belastung deutlich senken.

- **Teilweise Anrechnung des Depots:** Das hinterlegte Depot wird anteilig auf den Kaufpreis angerechnet, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet.
- **Planbare Kosten:** Festgelegte Miet- und Kaufpreise bieten Ihnen finanzielle Sicherheit.
- **Wertsteigerung:** Der Kaufpreis ist von Beginn an fixiert, sodass Sie mögliche Wertsteigerungen der Immobilie voll ausschöpfen können.
- **Sicherheit:** Mietkaufverträge bieten Ihnen rechtliche Sicherheit und schützen Ihre Interessen.

## Preise und Optionen

### Wohnungen

- **Wohnung 4/2:** 65,13 m<sup>2</sup>
  - Bruttomiete inkl. BK: **1.408,02 €** (ohne Depot)
  - Bruttomiete inkl. BK: **824,68 €** (mit 100.000 € Depot)
  - Kaufpreis nach 10 Jahren: **252.819,08 €**
- **Wohnung 4/3:** 79,89 m<sup>2</sup>
  - Bruttomiete inkl. BK: **1.680,64 €** (ohne Depot)
  - Bruttomiete inkl. BK: **1.097,31 €** (mit 100.000 € Depot)
  - Kaufpreis nach 10 Jahren: **310.111,35 €**

### Reihenhäuser

- **Reihenhaus 4D:** 119,39 m<sup>2</sup>
  - Bruttomiete inkl. BK: **2.366,01 €** (ohne Depot)
  - Bruttomiete inkl. BK: **1.700,98 €** (mit 100.000 € Depot)
  - Kaufpreis nach 10 Jahren: **454.127,63 €**

Zusätzlich: Ein Parkplatz kann für **35 € monatlich** gemietet werden.

**Verfügbarkeit:**

Haus 4A verkauft

Haus 4B reserviert

Haus 4C verfügbar

Haus 4D verfügbar

Wohnung 4/1 verkauft

Wohnung 4/2 verkauft

Wohnung 4/3 verfügbar

Wohnung 4/4 verfügbar

**Baurechtliche Informationen:**

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*

*Benutzungsbewilligung, inkludiert*

*Fertigstellungsanzeige, inkludiert*

*Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation  
Aufschließungskosten, inkludiert*

*Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet*

*Keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken*

*Keine Grundabtretungen.*

## Wohnungseigentum

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

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

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie

Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.750m

Krankenhaus <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.750m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap