

**| MIETKAUF | MODERNSTE BAUWEISE | RUHELAGE | 5 -  
ZIMMER | INHAUSLEITEN**



**Objektnummer: 1144388**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stockerauerstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3464 Hausleiten
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,46 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	1.596,00 €
Kaltmiete (netto)	1.446,00 €
Kaltmiete	1.596,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12





DECUS  
IMMOBILIEN



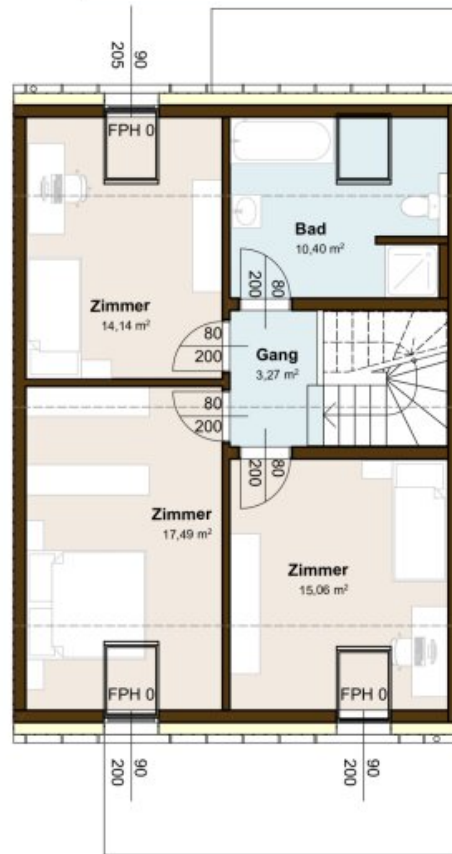
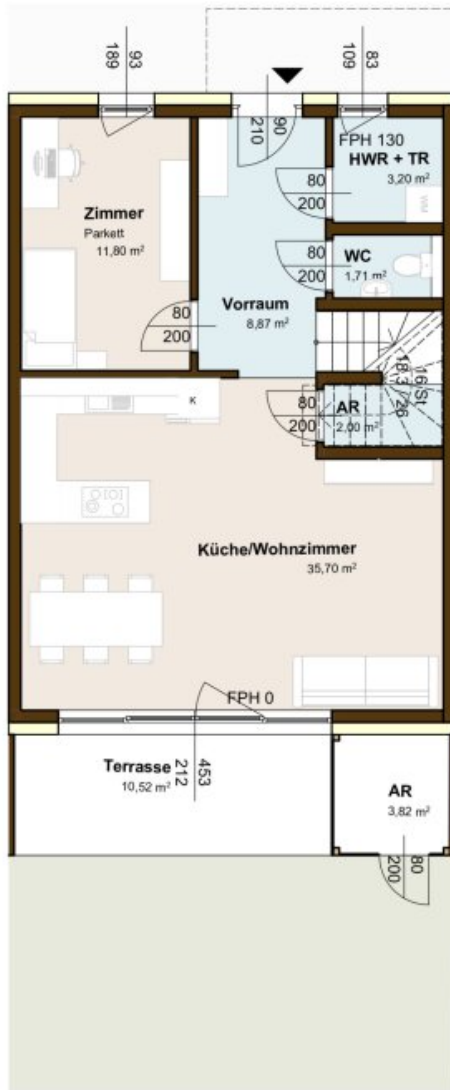
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



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	10,52m <sup>2</sup>
AR	3,82m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumzu Hause **inHausleiten**! Dieses beeindruckende Neubauprojekt bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region zu leben. Mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe wird Ihre Lebensqualität hier optimal gestaltet.

Errichtet werden vier qualitative Reihenhäuser sowie vier Wohnungen!

Informationen rund ums Projekt auf [inhausleiten.at](https://inhausleiten.at)

### Besondere Highlights:

- **Hochwertige Ausstattung:** Dieses Neubauprojekt wird von der renomierten Firma "Zöfa" ausgeführt, bekannt für ihre erstklassige Bauqualität. Jedes Detail wird mit höchster Präzision und Sorgfalt geplant und umgesetzt, um Ihren Wohnansprüchen gerecht zu werden.
- **Energieeffizientes Wohnen:** Die Immobilien verfügen über eine moderne Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, was nicht nur für eine angenehme Wärme sorgt, sondern auch zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Wohnweise beiträgt.
- **Stilvolle Architektur:** Die ästhetisch ansprechende Architektur der Reihenhäuser und Wohnungen fügt sich nahtlos in die idyllische Umgebung ein und wird höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht.
- **Wohnbauförderung:** Dank der Erfüllung der Voraussetzungen für Wohnbauförderung können Sie diese in Anspruch nehmen. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Investition noch attraktiver zu gestalten.
  - [Wohnbauförderung Richtlinien](#)

**Der Mietkauf bietet eine flexible und attraktive Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, ohne sofort eine große Summe aufbringen zu müssen.**

2. **Flexibilität:** Mieten Sie zunächst die Immobilie und entscheiden Sie später, ob Sie sie kaufen möchten. Der Mietkauf ist eine flexible Alternative, um Immobilienbesitz zu erlangen, mit der Möglichkeit, ein Depot zu hinterlegen und nach 5 oder 10 Jahren zu kaufen. So profitieren Sie von einer planbaren und sicheren Investition.
4. **Geringere Anfangsinvestition:** Statt einer hohen Anzahlung leisten Sie regelmäßige Mietzahlungen, die teilweise auf den späteren Kaufpreis angerechnet werden.

Zudem haben Sie die Möglichkeit, ein Depot von **70.000 Euro** oder **100.000 Euro** zu hinterlegen, das beim späteren Kauf angerechnet wird.

6. **Planbare Finanzierungen:** Festgelegte Miet- und Kaufpreisraten erleichtern die finanzielle Planung und bieten Klarheit.
8. **Wertsteigerung nutzen:** Sichern Sie sich den Kaufpreis im Voraus und profitieren Sie von möglichen Wertsteigerungen der Immobilie.
10. **Sicherheit:** Mietkaufverträge bieten rechtliche Sicherheit und schützen Ihre Interessen während des Miet- und Kaufprozesses.

Erkunden Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu gestalten und sich in einem modernen und komfortablen Umfeld niederzulassen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen anzufordern oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr Traumhaus erwartet Sie in Hausleiten!

**Finanzierung leicht gemacht:** Wir verstehen, dass der Kauf einer Immobilie eine bedeutende Investition ist. Daher bieten wir Ihnen Finanzierungsoptionen und Unterstützung an, um Ihnen den Weg zu Ihrem Traumhaus zu erleichtern.

#### **Verfügbarkeit:**

Haus 4A verfügbar

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.*

*Benützungsbewilligung, 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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