

# PROVISIONSFREI! MIETKAUF - LEO AM TEICH!



**Objektnummer: 1987**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith Kramer Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,67 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	839,96 €
Kaltmiete (netto)	633,15 €
Kaltmiete	763,60 €
Betriebskosten:	130,45 €
USt.:	76,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

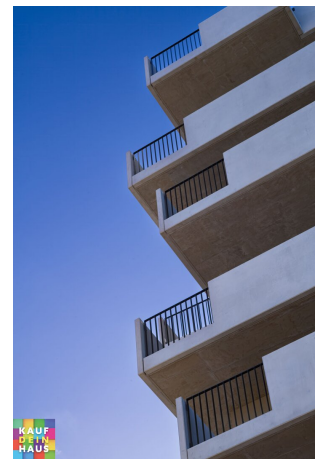


**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH









KAUF  
DEIN  
HAUS

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 68 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



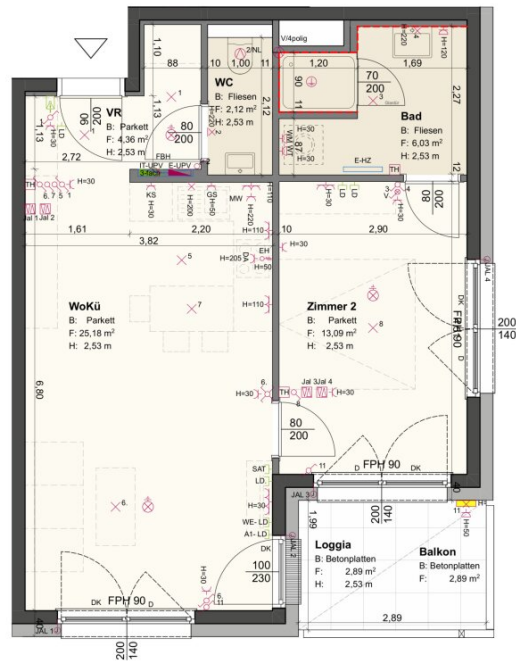
EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 19  
GESCHOß: 3. Obergeschoß  
Wohnfläche: 50,78 m<sup>2</sup>  
Loggia: 2,89 m<sup>2</sup>  
Balkon: 2,89 m<sup>2</sup>  
WNFL gesamt: 53,67 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 2,16 m<sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
MAßSTAB: 1:50  
INDEX  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



SEITE 1/2



Insicht der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## LEGENDE

### Starkstrom

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Rasier-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Rauchmelder Batteriebetrieben

### Medien/Schwachstrom

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

- Dimmer-Schalter
- Dimmer-Taster
- Kontroll-Schalter
- Jalousie-Drehschalter
- Drehzahlsteller
- Lampen-Wandauslaß
- Lampen-Deckenauslaß
- Strahler mit Beweg.-Melder
- Stromanschluss 3polig
- Stromanschluss 5polig
- Jaousie-/Motoranschluss
- E-Herdanschluss
- Doppeltaster
- Jalousie-Schalter
- UP- Anschlusdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

### Abkürzungen

- KS Kühlschranks
- EH Elektro-Herd
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrokner

### Planbeschriftung

- DK Dreh-Kipp Flügel
- D Drehflügel
- FIX Fixverglasung
- FPH Fensterparapethöhe
- B Bodenbelag
- F Fläche
- H Höhe
- EHK Elektro Handtuchheizkörper
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- Verfliesung OK bündig mit Türzarge
- Fenster mit Parapet
- Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 08 0870  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



## Objektbeschreibung

### **Ihr entspannter Weg zur Eigentumswohnung am See: Jetzt mieten, später kaufen.**

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch die aktuellen Vergaberegeln sowie die hohen Zinsen für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf eines Eigenheims noch schwieriger geworden.

### **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung im Leo am Teich mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können?**

Um im Leo am Teich direkt am Badeteich Hirschstetten zu wohnen, benötigen Sie lediglich 1.000 EUR/m<sup>2</sup> (oder mindestens 60.000 EUR) als Mietzinsvorauszahlung.

Der Kaufpreis, um den Sie die Wohnung in Folge erwerben können, wird bei Abschluss des Mietvertrags bereits vertraglich vereinbart und lediglich mit sehr moderaten 2% pro Jahr wertgesichert.

### **Ihr Eigentum am See - ab dem 6. Jahr möglich:**

#### **Ihre Vorteile:**

- **Sie finanzieren Ihre Eigentumswohnung mit jeder Mietzahlung:**
  - **Anrechnung der gesamten geleisteten Mietzinsvorauszahlung UND**
  - **Anrechnung von 75% des bereits bezahlten Netto-Hauptmietzinses.**
  
- Sie haben jederzeit Klarheit über Ihren verbleibenden Finanzierungsbedarf durch den vorab fixierten Kaufpreis.
  
- Unabhängigkeit gegenüber Preisanstiegen für Eigentumswohnungen für die nächsten

15 Jahre.

Sollten Sie nach 15 Jahren Ihre Wohnung im Leo am Teich doch nicht kaufen, sondern weiterhin mieten wollen, läuft Ihr Mietvertrag einfach weiter.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündungsverzichts vorausgesetzt. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Fordern Sie jetzt das Exposé an und erhalten Sie Ihr individualisiertes Rechenbeispiel zur Mietkaufvariante.

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 <775m

Apotheke <700m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <3.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <200m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <825m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap