MIETKAUF - 2 Zimmer mit Terrasse

Objektnummer: 310470

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich Schiller-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	1.051,17 €
Kaltmiete (netto)	804,55 €
Kaltmiete	955,60 €
Betriebskosten:	151,05 €
USt.:	95,57 €

Infos zu Preis:

Vorauszahlung Miete: € 28.900,-

Provisionsangabe:

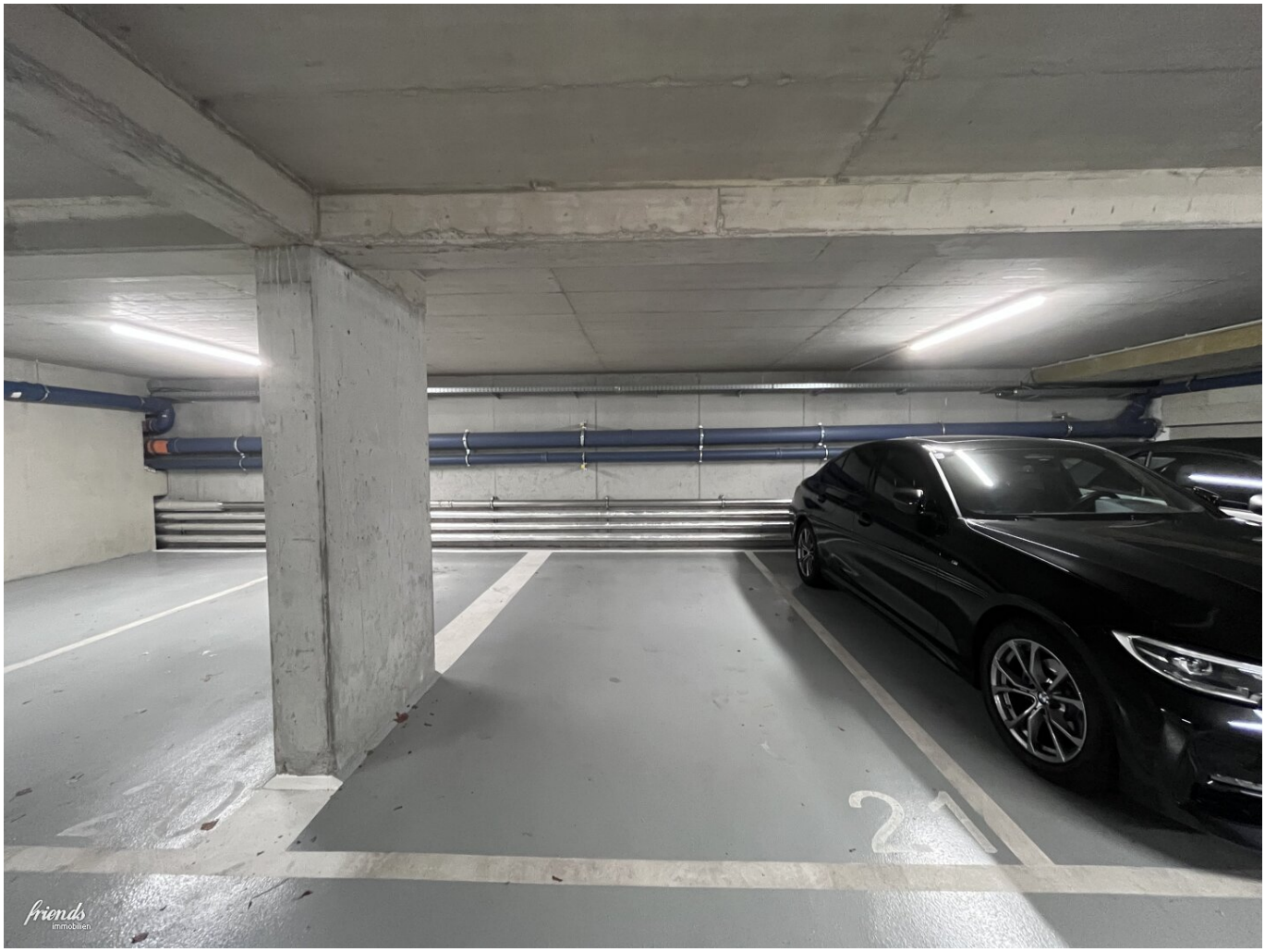
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

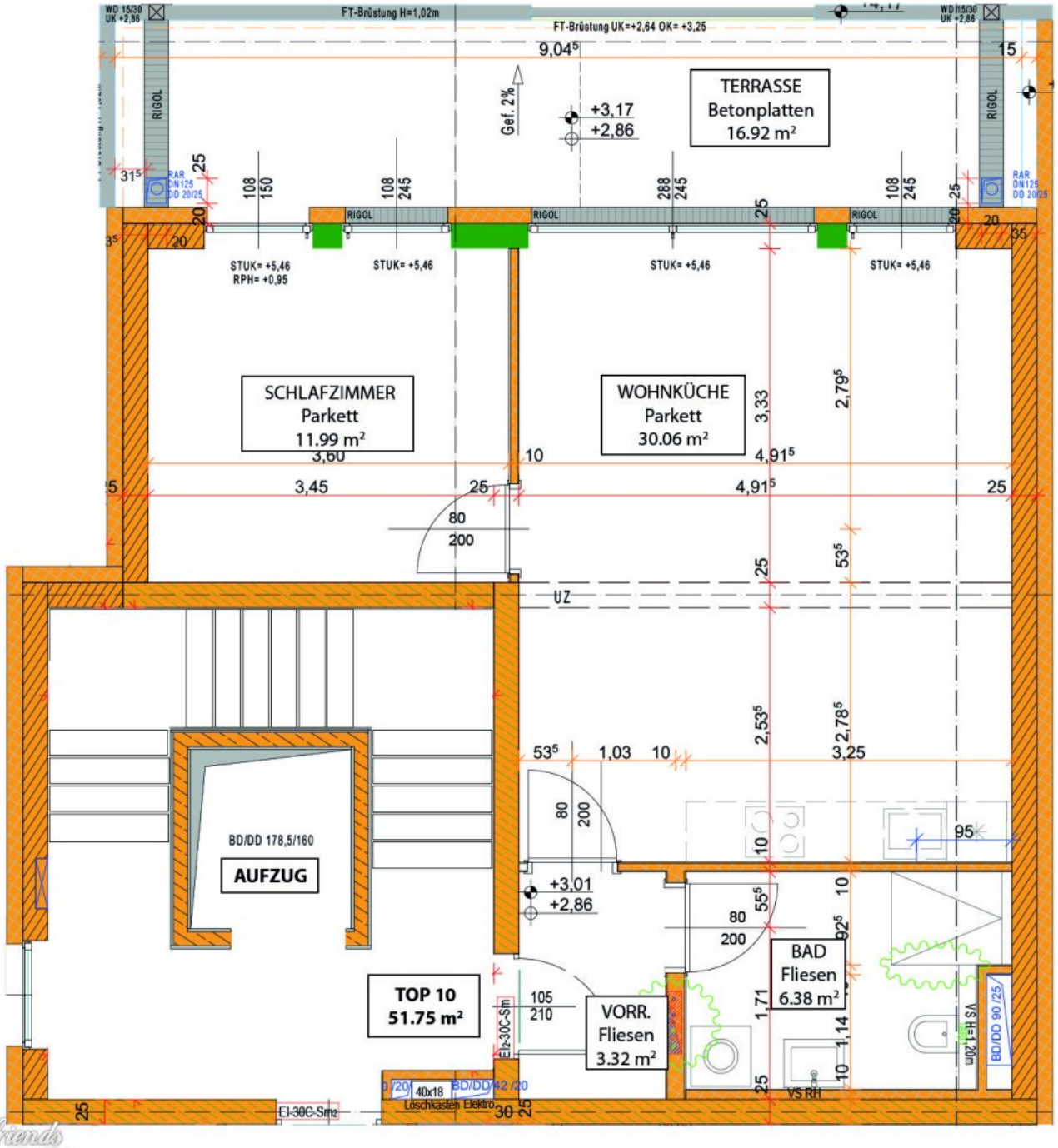
Ihr Ansprechpartner

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien


21
friends
immobilien



FT-Brüstung H=1,02m
FT-Brüstung UK=+2,64 OK= +3,25
TERRASSE
Betonplatten
16.92 m²
Gef. 2%
+3,17
+2,86
RIGOL
STUK= +5,46
RPH= +0,95
SCHLAFZIMMER
Parkett
11.99 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
30.06 m²
UZ
BD/DD 178,5/160
AUFZUG
+3,01
+2,86
TOP 10
51.75 m²
VORR.
Fliesen
3.32 m²
BAD
Fliesen
6.38 m²
VS H=1,20m
BD/DD 90 /25
VS RH
40x18
Löschkasten Elektro
El-30C-Sm2

rentinvest

Haus 2 - 1.OG - Top 2.2

MIETKAUF

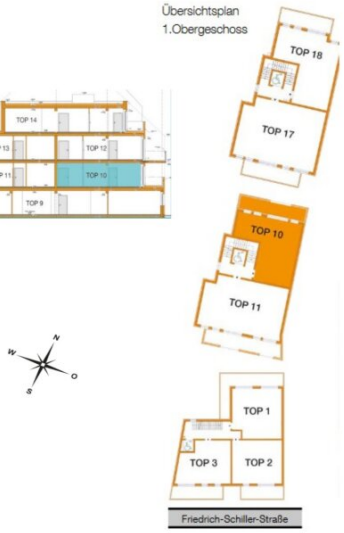
Kaufpreis		**€ 289 000**
Mietvorauszahlung (MVZ)	**10%**	**€ 28 900**
Mietbasis *		€ 885
Abzug MVZ *		€ 401
Hauptmietzins * **(HMZ)** - auf die Dauer der MVZ		**€ 484**
Laufzeit	**6 Jahre (72 Mon.)**	

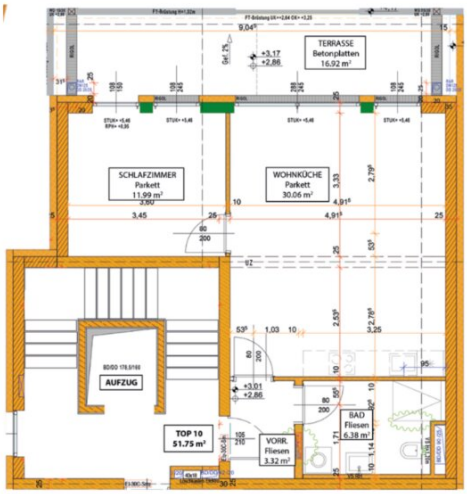
* inkl. 10 Ust - zzgl. Betriebskosten

KAUFOPTION

Kann erstmalig im Jahr 4 ausgeübt werden (Indexierung: 3% fix p.a.), abzgl. der nicht verbrauchten MVZ

Kaufpreis Jahr 4	€ 315 798
Kaufpreis Jahr 5	€ 325 272
Kaufpreis Jahr 6	€ 335 030





KONTAKT

WT80 - Rentinvest KG
Dr. Henriette Kurschel
kurschel@rentinvest.at
rentinvest.at

TOPOGRAPHIE	
Wohnfläche	**51,8 m2**
Zimmer	**2**
Terrasse / Balkon	**16,9 m2**
Garten	**-**
Kellerabteil	**1**

AUSSTATTUNG

Schlüsselfertig
Parkett / Fliesen
Bad
Sanitärarmaturen
Einbauküche

OPTIONAL

PKW - Stellplätze
Tiefgarage oder
Freiplätze

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

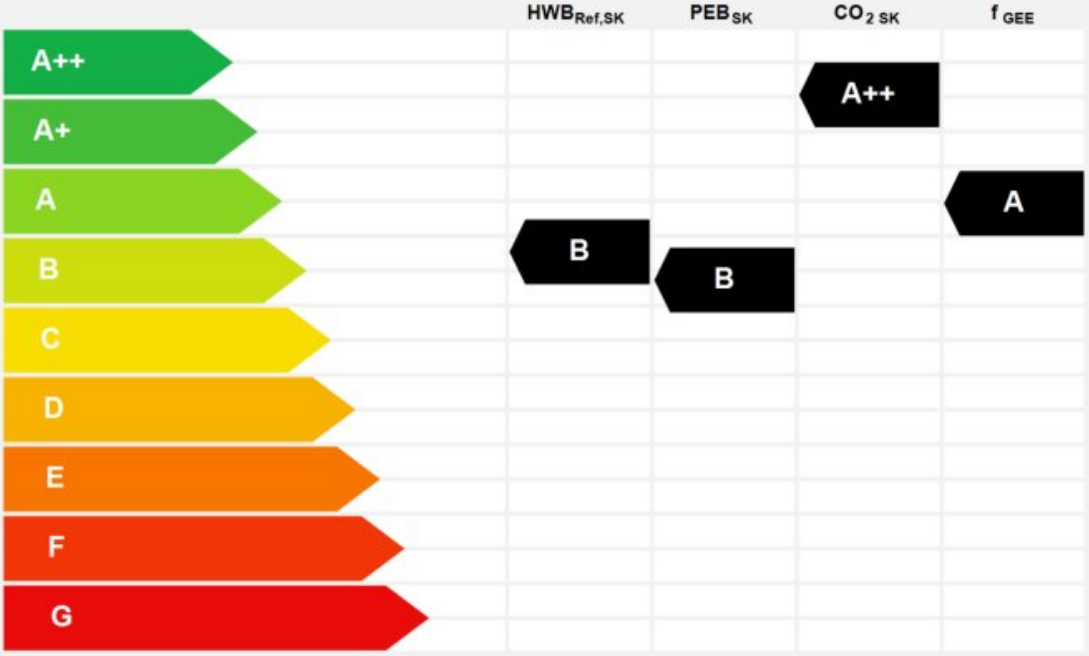
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	Mödling, Schillergasse 89

Gebäude (-teil)	Haus 2	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Friedrich Schiller-Straße 89	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ, Ort	2340 Mödling	KG-Nummer	16119
Grundstücksnummer	.547, 719/1 - /2	Seehöhe	207,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	624,62 m²	Charakteristische Länge	2,26 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m²K)
Bezugsfläche	499,70 m²	Heiztage	188 d	LEK_T-Wert	19,00
Brutto-Volumen	2.002,82 m³	Heizgradtage	3.498 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	884,76 m²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,44 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 37,2 kWh/m²a	erfüllt	$HWB_{Ref,RK}$	28,2	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB_{RK}	28,2	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB_{RK}	77,1	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f_{GEE}	0,78	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	18.863	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	30,2	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	18.863	kWh/a	HWB_{SK}	30,2	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	7.980	kWh/a	$WWWB_{SK}$	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	38.997	kWh/a	HEB_{SK}	62,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,45	
Haushaltsstrombedarf	10.259	kWh/a	$HHSB_{SK}$	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	49.256	kWh/a	EEB_{SK}	78,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	82.201	kWh/a	PEB_{SK}	131,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	25.168	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	40,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	57.033	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	91,3	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	4.973	kg/a	$CO2_{SK}$	8,0	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	0,78	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,0	kWh/m²a

GZ: 1817962

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Gerhard Burian ZT GmbH Dipl. Ing. Gerhard Burian
Ausstellungsdatum	06.07.2018		
Gültigkeitsdatum	06.07.2028	Unterschrift	

DI Gerhard Burian ZT GmbH
für Technische Physik
A-2620 Wartmannstetten

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können für tatsächliche Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten insbesondere bei Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Mietkauf

Schlagen Sie mehrere Fliegen mit einer Klappe. Als Mietkäufer sind Sie zugleich Mieter und optionaler Eigentümer, da Sie ja generell an einem Kauf interessiert sind, diesen aber noch nicht final tätigen möchten.

Dieses Objekt wird nur wie zu den angegeben Konditionen vermittelt: Zunächst leisten Sie eine **Mietvorauszahlung** von 10% der vorab vereinbarten Kaufsumme.

Diese Summe beträgt in diesem Falle **€ 28.900,--** (Kaufpreisbasis: **€ 289.000,-**). Es besteht die Möglichkeit die Immobilien mit einer jährlich fixen 3% Indexierung käuflich zu erwerben. Auf eine Vertragslaufzeit von **72 Monate** (6 Jahre) ergibt dies eine Reduzierung der monatlichen Miete von **€ 401,--.**

Hauptmietzins brutto:	€ 885,00
Betriebskosten brutto:	€ 166,16
Miete:	**€ 1.051,16**
Reduzierung durch Mietvorausz.:	- **€ 401,00**
Monatliche Gesamtbelastung:	**€ 650,16**

Erstmalig im **4. Jahr um € 315.798,-, dann im 5. Jahr um € 320.272,- und im 6. Jahr um € 335.030,-** besteht die Möglichkeit die Immobilien käuflich zu erwerben.

Vom Kaufpreis werden **25%** der von dem Optionsnehmer als Mieter bis zum Stichtag **geleisteten oder zu leistenden Nettohauptmietzinse (ohne anteilige Mietzinsvorauszahlung) abgezogen**, geleistete aber **noch nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlungen werden voll abgezogen.**

Dazu können folgende KFZ-Stellplätze gemietet werden: Tiefgarage € 120,- monatlich, freier Stellplatz € 84,- monatlich

Raumaufteilung: *Vorraum 3,32* **m²,** *Bad* mit Dusche & WC 6,3**8 m²,** *Wohnküche* **30,06 m²,** *Schlafzimmer* **12 m²** , Terrasse **17 m2.**

Ausstattung: *Kellerabteil mit **1,66 m²**, Fußbodenheizung, Parkettboden & Fliesen, ausgestattete Sanitärräume, Vorsatzrolladen, Lift,*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap