

## **MIETKAUF - 2 Zimmer mit Terrasse**



**Objektnummer: 310470**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich Schiller-Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	650,16 €
Kaltmiete (netto)	440,00 €
Kaltmiete	591,05 €
Betriebskosten:	151,05 €
USt.:	59,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Schratt**

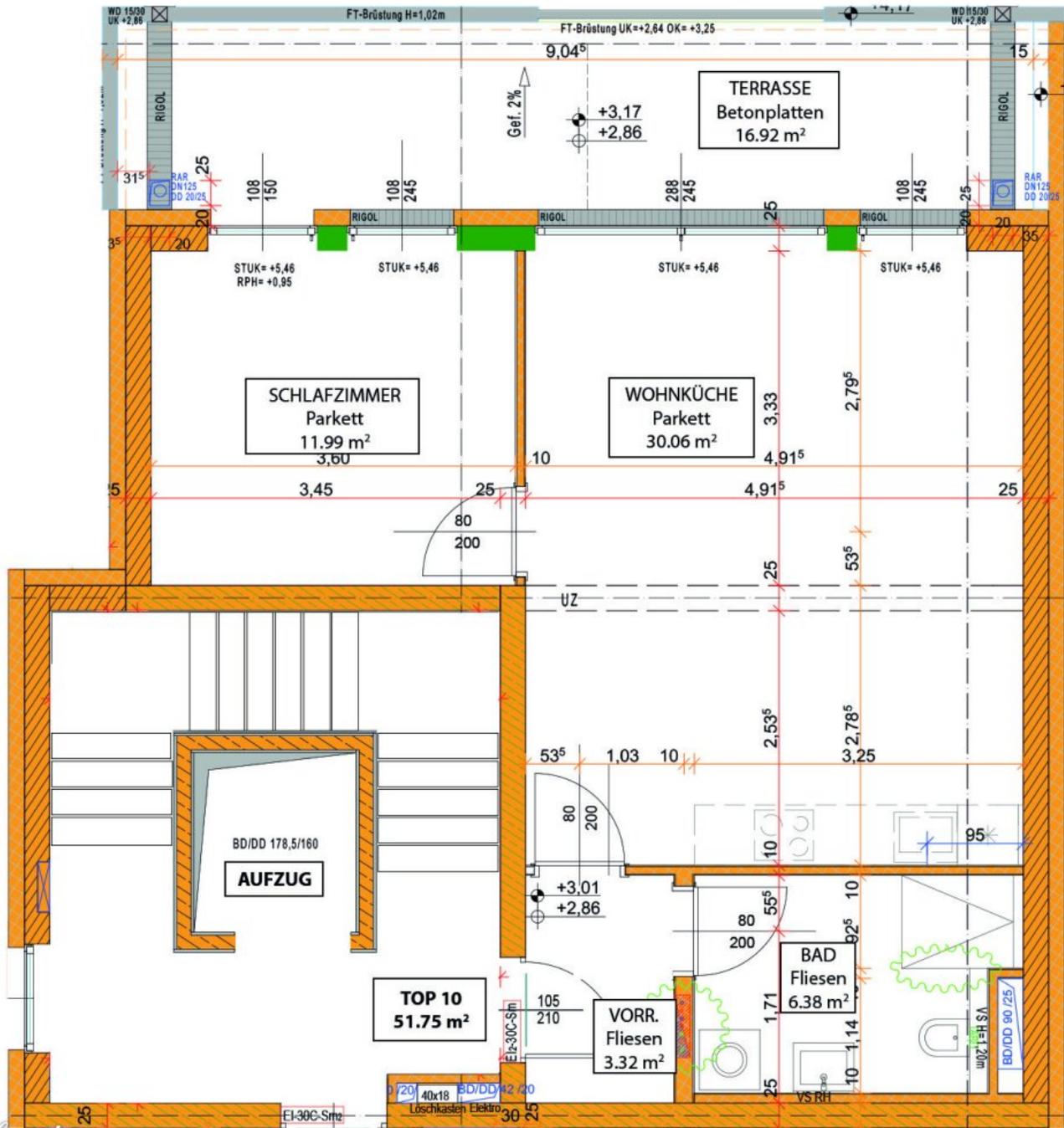














MÖDLING - F.Schillerstr.89



**Haus 2 - 1.OG - Top 2.2**

**MIETKAUF**

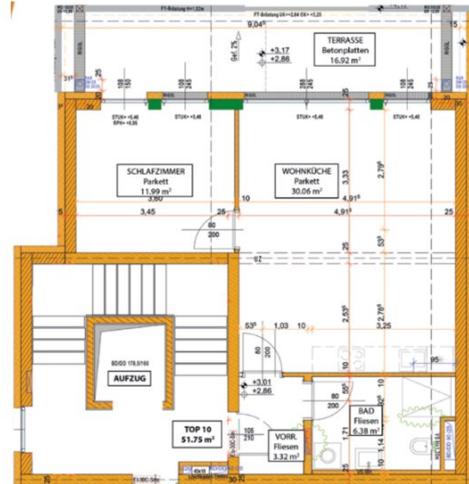
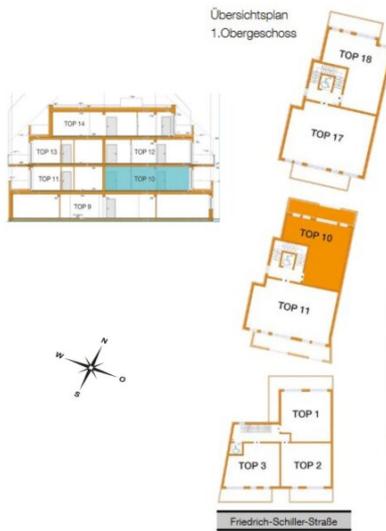
Kaufpreis	€ 289 000
Mietvorauszahlung (MVZ) 10%	€ 28 900
Mietbasis *	€ 885
Abzug MVZ *	€ 401
Hauptmietzins * (HMZ) - auf die Dauer der MVZ	€ 484
<b>Laufzeit</b>	<b>6 Jahre (72 Mon.)</b>

\* 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	<b>51,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Terrasse / Balkon	<b>16,9 m<sup>2</sup></b>
Garten	-
Kellerabteil	<b>1</b>

**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

<b>BEZEICHNUNG</b>	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 <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2 SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
A++			A++	
A+				
A				A
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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 Detailwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich 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 Detailwert 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<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: 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-ETV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2006, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2016

**ecOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	624,62 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,26 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	499,70 m <sup>2</sup>	Heiztage	188 d	LEK <sub>p</sub> -Wert	19,00
Brutto-Volumen	2.002,82 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.498 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	884,76 m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,DK</sub>	28,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>DK</sub>	28,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>DK</sub>	77,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>DK</sub>	0,78
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	18.863 kWh/a	HWB <sub>ref,DK</sub>	30,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	18.863 kWh/a	HWB <sub>DK</sub>	30,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	7.980 kWh/a	WWWB <sub>DK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	38.997 kWh/a	HEB <sub>DK</sub>	62,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		g <sub>HWZ,H</sub>	1,45
Haushaltsstrombedarf	10.259 kWh/a	HHSB <sub>DK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	49.256 kWh/a	EEB <sub>DK</sub>	78,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	82.201 kWh/a	PEB <sub>DK</sub>	131,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	25.168 kWh/a	PEB <sub>non-RE,DK</sub>	40,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	57.033 kWh/a	PEB <sub>ren,DK</sub>	91,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	4.973 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>DK</sub>	8,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>DK,SK</sub>	0,78
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,DK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 06.07.2018  
Gültigkeitsdatum 06.07.2028

Erstellerin  
DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



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



# Objektbeschreibung

## Mietkauf

Dieses Objekt wird nur wie zu den angegebenen Konditionen vermittelt:

Zunächst leisten Sie eine **Mietvorauszahlung** von 10% der vorab vereinbarten Kaufsumme.

Diese Summe beträgt in diesem Falle **€ 28.900,--** ( Kaufpreisbasis: **€ 289.000,-**).

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:	<b>€ 1.051,16</b>
Reduzierung durch Mietvorausz.:	- <b>€ 401,00</b>
<b>Monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>€ 650,16</b>

Erstmalig im **4. Jahr bis zum 6. Jahr** besteht die Möglichkeit die Immobilien mit einer jährlich fixen 3% Indexierung 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 m<sup>2</sup>, Bad mit Dusche & WC 6,38 m<sup>2</sup>, Wohnküche 30,06 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 12 m<sup>2</sup>, Terrasse 17 m<sup>2</sup>.*

**Ausstattung:** *Kellerabteil mit 1,66 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung, Parkettboden & Fliesen, ausgestattete Sanitärräume, Vorsatzrolladen, Lift,*

Mit dem Mietkauf Modell 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.

KFZ- Stellplätze sind separat anzumieten.

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 <1.000m

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