

**Jetzt MIETKAUF-Option sichern! Doppelhaushälfte in
Pottendorf**



Objektnummer: 25540

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Meierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	129,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.986,22 €
Kaltmiete (netto)	1.745,45 €
Kaltmiete	1.805,65 €
Betriebskosten:	60,20 €
USt.:	180,57 €
Provisionsangabe:	

19.560,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052











Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erwartet Sie in Pottendorf im Bezirk Baden welcher nur eine 20-minütige Autofahrt von Wien entfernt ist.

Dieses 4 Zimmer Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon und zwei KFZ-Außenabstellplätzen wird mit einer Mietkauf-Option vermietet!

Ihre Vorteile:

- **Mietdauer: 5 Jahre**

- **Konstante Fixmiete:**

Ihre monatliche Miete exkl. BK bleibt für 5 Jahre stabil bei 1.920 Euro, ohne Überraschungen.

- **Attraktiver Fixzins:**

Profitieren Sie von einem **Fixzins** von nur **1,9 % p.a.** für einen **Zeitraum von 5 Jahren**

–
maximale Planungssicherheit und Schutz vor Zinssteigerungen.

- **Geringe Kaufoption**

nur 35.000 Euro, reduziert Ihren Kaufbetrag nach 5 Jahren

- **Attraktiver Kaufbonus:** Nach 5 Jahren erhalten Sie zusätzlich einen Kaufbonus in Höhe von 28.000 Euro, der direkt auf den Kaufpreis angerechnet wird.

- Kaufpreis nach 5 Jahren:

495.000 Euro + **1,9 % Fix-Zins/p.a** 543.846,- Euro

abzüglich Kaufoption 35.000,- Euro

abzüglich Kaufbonus 28.000,- Euro

-

- **Kaufbetrag nach 5 Jahren: 480.846,- Euro**

-

- **50% der Provision** erst in 5 Jahren fällig

- **Flexibles Optionsrecht:** Ihr Optionsrecht auf den Kauf der Immobilie ist übertragbar – ideal für individuelle Lebensplanungen oder Weitergaben

- **Gewinnabschöpfung nach dem Kauf zu 100%** keine Behaltfrist nach dem Kauf

- **Keine ImmoESt** (Stand 01/2025) Hauptwohnsitzbefreiung

Diese Vorteile machen das Mietkaufobjekt Pottendorf zu einer sicheren und flexiblen Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen!

- **Wählen Sie aus verschiedenen Ausstattungsvarianten Ihrer Wahl.**

Jetzt Ihre Chance nützen!

In dieser charmanten Siedlung befindet sich Ihre Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Garten und Terrasse (Innenausbau optional) nach Ihren Vorstellungen und IHREM Geschmack.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 Stellplätze, wobei beide Plätze mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für ein E-Auto) ausgestattet sind.

Realisiert wurde eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 113m² plus Eigengarten, Terrasse sowie einem Balkon.

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie folgt aus:

Erdgeschoss:

- Eingang/Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Rollläden**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischler Türen**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Heim in Pottendorf. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage und eine moderne Ausstattung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser idyllischen Gemeinde.

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

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

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap