

# Ihr weg zum Eigenheim mit MIETKAUF-Option! Attraktive Lage!



**Objektnummer: 25541**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	129,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	543.846,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich diese attraktive Doppelhaushälfte in Pottendorf im Bezirk Baden, nur 20 Minuten von Wien entfernt.

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 Behaltefrist 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!**

**KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52**

**[l.lukijan@wertimmobilien.at](mailto:l.lukijan@wertimmobilien.at)**

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung, und hat eine Fläche von 113m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4-Zimmer, eine Terrasse, ein Garten sowie einen Balkon bietet.

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

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen

Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet. Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

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**

**Eine günstige Sonder-Finanzierung steht für Sie bereit!**

**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 <750m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.250m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap