Ihr Zuhause - erst MIETEN, dann kaufen!

Objektnummer: 25550

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:	112,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * 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.

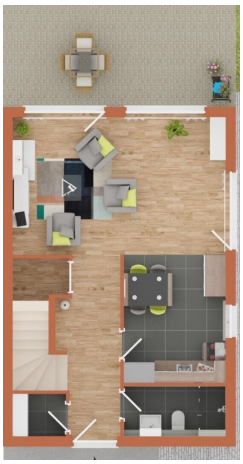
Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



N
M

HWB Ref,SK
PEB SK
CO 2eq,SK
f GEE,SK
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
A++
A++
A+
B

Vaillant

Objektbeschreibung

Dein neues Zuhause in Pottendorf – nur 20 Min. von Wien!

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit **Mietkauf-Option & 1,9% Zinsen** bietet alles, was du brauchst!

- **113 m² Wohnfläche – durchdacht & gemütlich**
- **4 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Balkon**
- **Eigengarten & Terrasse – perfekt zum Entspannen**
- **2 Stellplätze direkt vor dem Haus**

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie gefolgt aus:

Erdgeschoss:

- Eingang/Vorraum
- Wohnessbereich 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
- Abstellrau

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**

- **elektrische Rollladen**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischler Türen**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**

- **Günstiger Einstieg ins Eigenheim**
- **Ohne hohe Eigenkapitalanforderung**
- **Jetzt Informieren!**

KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Ihre Vorteile:

- **Schlusselfertig:** Jetzt kaufen für 495.000 Euro
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- **Konstante Fixmiete**:

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

- **Attraktiver Fixzins:**

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

- **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:

  abzüglich Kaufoption 35.000,- Euro

  abzüglich Kaufbonus 28.000,- Euro

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

• **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.

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