

**MIETKAUF - LEO AM TEICH! WILLKOMMENSbonus - 2  
MONATE MIETFREI!**



**Objektnummer: 1978**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith Kramer Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,78 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	909,45 €
Kaltmiete (netto)	692,32 €
Kaltmiete	826,77 €
Betriebskosten:	134,45 €
USt.:	82,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

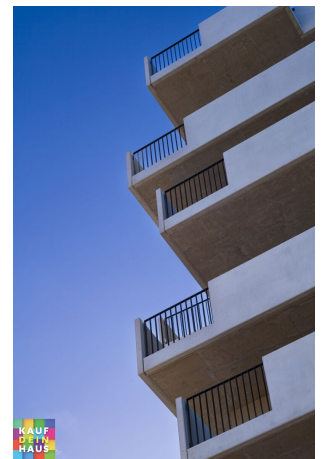
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

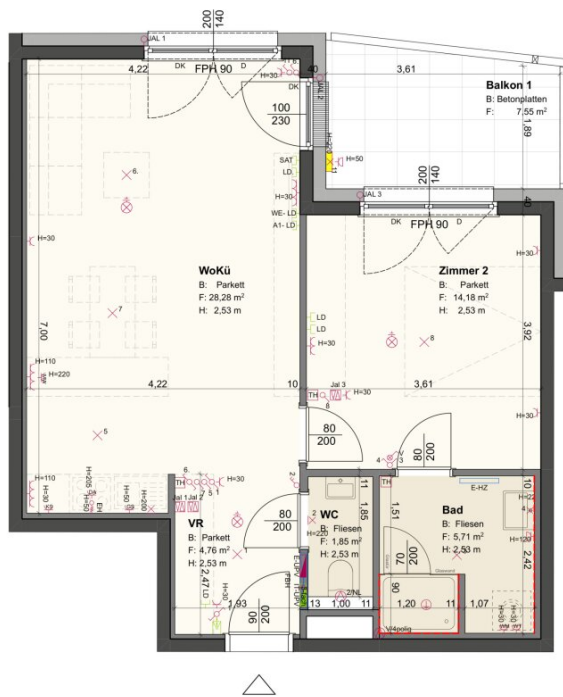








KAUF  
DEIN  
HAUS



Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 58 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 8  
GESCHOSS: 1. Obergeschoß  
Wohnfläche 54,78m²  
Balkon 7,55m²  
WNFL gesamt 54,78m²  
Einlagerungsraum 2,16m²

STAND: 06.09.22  
MAßSTAB: 1:50  
INDEX  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m












































**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



Insicht der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 1/2

## LEGENDE

<b>Starkstrom</b>			
	Schuko-Steckdose 1-fach		Dimmer-Schalter
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.		Dimmer-Taster
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.		Kontroll-Schalter
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz		Jalousie-Drehschalter
	Rasier-Steckdose		Drehzahlsteller
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel		Lampen-Wandauslaß
	CEE-Steckdose 5polig		Lampen-Deckenauslaß
	Schuko-Steckdose schaltbar		Strahler mit Beweg.-Melder
	Ausschalter		Stromanschluss 3polig
	Ausschalter 2-pol.		Stromanschluss 5polig
	Ausschalter 3-pol.		Jaousie-/Motoranschluss
	Serienschalter		E-Herdanschluss
	Wechselschalter		Doppeltaster
	Kreuzschalter		Jalousie-Schalter
	Doppel-Wechselschalter		UP- Anschlussdosen 5 pol.
	Taster 1-fach		Taster mit Meldeleuchte
	Thermostat		Wandleuchte Terrasse
	Rauchmelder Batteriebetrieben		E-Verteiler
<b>Medien/Schwachstrom</b>			<b>Abkürzungen</b>
	Klingeltaster SPA		Kühlschrank
	GSA Audio-Innensprechstelle		Elektro-Herd
	A1-Telekom-Leerdose		Dunstabzug
	SAT-Leerdose		Geschirrspüler
	WE-Leerdose		Mikrowelle
	Leerdose		Waschmaschine
	Medienverteiler		Wäschetrokner

### Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 08 0870  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



## Objektbeschreibung

### **Ihr entspannter Weg zur Eigentumswohnung am See: Jetzt mieten, später kaufen.**

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch die aktuellen Vergaberegeln sowie die hohen Zinsen für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf eines Eigenheims noch schwieriger geworden.

### **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung im Leo am Teich mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können?**

Um im Leo am Teich direkt am Badeteich Hirschstetten zu wohnen, benötigen Sie lediglich 1.000 EUR/m<sup>2</sup> (oder mindestens 60.000 EUR) als Mietzinsvorauszahlung.

Der Kaufpreis, um den Sie die Wohnung in Folge erwerben können, wird bei Abschluss des Mietvertrags bereits vertraglich vereinbart und lediglich mit sehr moderaten 2% pro Jahr wertgesichert.

### **Ihr Eigentum am See - ab dem 6. Jahr möglich:**

#### **Ihre Vorteile:**

- **Sie finanzieren Ihre Eigentumswohnung mit jeder Mietzahlung:**
  - **Anrechnung der gesamten geleisteten Mietzinsvorauszahlung UND**
  - **Anrechnung von 75% des bereits bezahlten Netto-Hauptmietzinses.**
  
- Sie haben jederzeit Klarheit über Ihren verbleibenden Finanzierungsbedarf durch den vorab fixierten Kaufpreis.
  
- Unabhängigkeit gegenüber Preisanstiegen für Eigentumswohnungen für die nächsten

15 Jahre.

Sollten Sie nach 15 Jahren Ihre Wohnung im Leo am Teich doch nicht kaufen, sondern weiterhin mieten wollen, läuft Ihr Mietvertrag einfach weiter.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündungsverzichts vorausgesetzt. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Fordern Sie jetzt das Exposé an und erhalten Sie Ihr individualisiertes Rechenbeispiel zur Mietkaufvariante.

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 <300m

Apotheke <475m

Klinik <775m

Krankenhaus <3.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <200m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <825m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap