

Ihr Zuhause - erst MIETEN, dann kaufen!

**ZUM
FIXPREIS**

**JETZT MIETEN,
IN 5 JAHREN KAUFEN**

Dein Wohntraum in Pottendorf
nur 20 Minuten von Wien entfernt

4 Zimmer

2 Badezimmer

2 PKW-
Stellplätze

wertimmobilien.at

Pottendorf

WERT
IMMOBILIEN

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 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

Gerne stehen
Verfügung.













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



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
- 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

- 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 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.

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