

## **MIETKAUF: DG-Wohnung mit großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 310859**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Am Kaisergarten                |
| Art:              | Wohnung                        |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 2361 Laxenburg                 |
| Baujahr:          | 2018                           |
| Zustand:          | Gepflegt                       |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 58,50 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 2                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 1                              |
| Terrassen:        | 1                              |
| Keller:           | 5,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 775,47 €                       |
| Kaltmiete (netto) | 534,29 €                       |
| Kaltmiete         | 704,97 €                       |
| Betriebskosten:   | 170,68 €                       |
| USt.:             | 70,50 €                        |
| Provisionsangabe: |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Sabani**









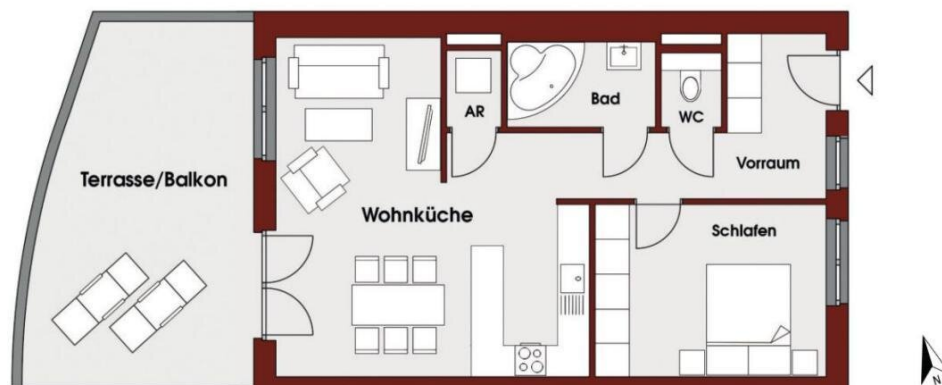












## DETAILS

|                 |                      |                  |                      |
|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Wohnfläche:     | 58,50 m <sup>2</sup> | Terrasse/Balkon: | 24,49 m <sup>2</sup> |
| 1 Wohnküche:    | 30,18 m <sup>2</sup> | Kellerabteil:    | 1                    |
| 1 Schlafzimmer: | 13,07 m <sup>2</sup> | Liftzugang:      | vorhanden            |
| 1 Abstellraum:  | 1,36 m <sup>2</sup>  |                  |                      |
| 1 Bad:          | 4,03 m <sup>2</sup>  |                  |                      |
| 1 WC:           | 1,50 m <sup>2</sup>  |                  |                      |
| 1 Vorraum:      | 8,36 m <sup>2</sup>  |                  |                      |



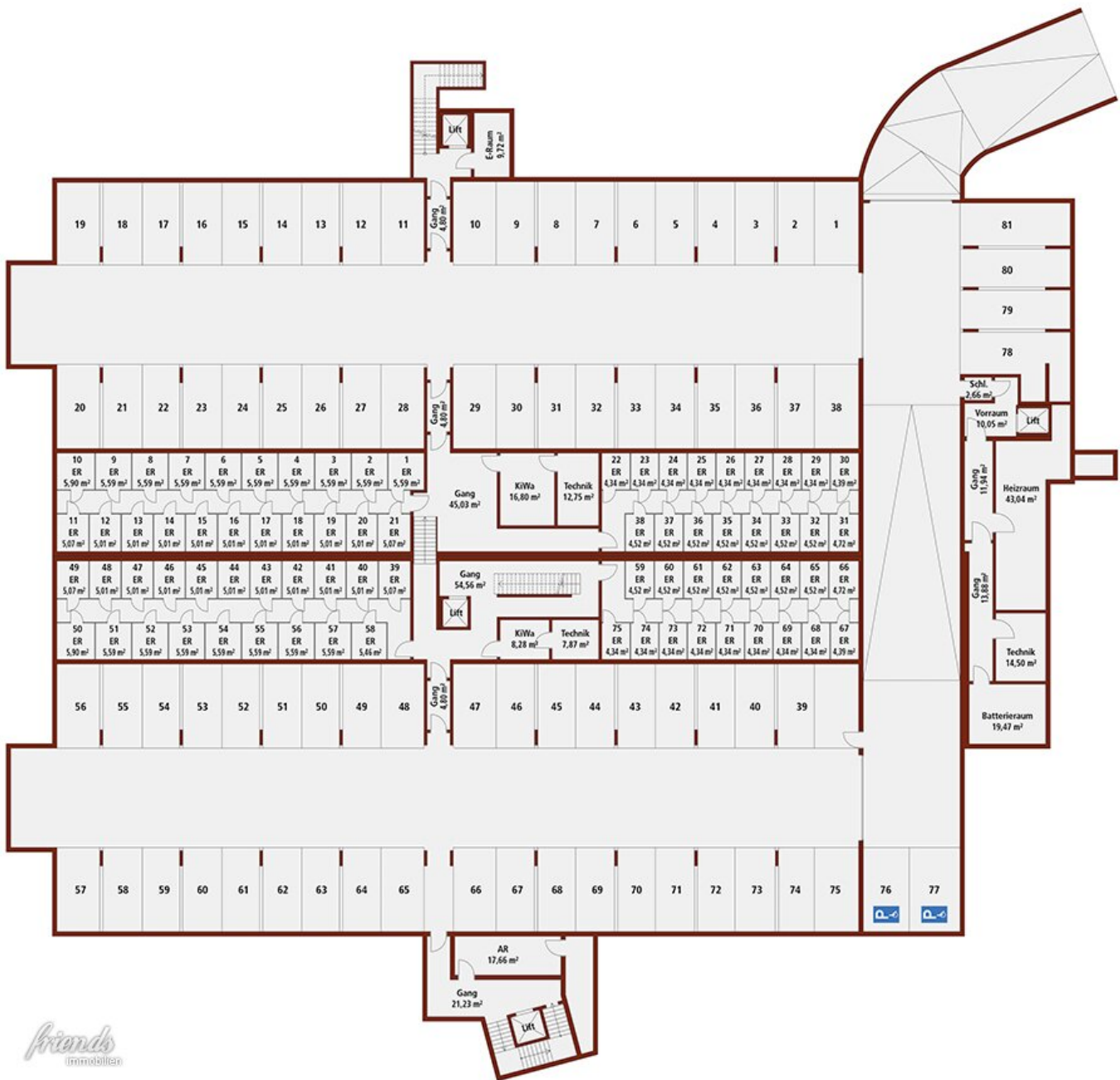
Stand 1/2019. Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

## INFORMATIONEN UND VERKAUF:



Friends Immobilien GmbH • +43 (680) 13 42 357 • d.sabani@friends-immobilien.at • www.friends-immobilien.at





## Objektbeschreibung

**Diese Wohnung steht demnächst zur Verfügung!**

**ACHTUNG - Home-Staging-Fotos. Wohnungsfotos folgen!**

### Mietkauf

Zunächst leisten Sie eine Mietvorauszahlung von mindestens 10% der Kaufsumme.

Diese Summe beträgt in diesem Falle **€ 34.990,--** des vertraglich vereinbarten Kaufpreises (Kaufpreisbasis: **€ 349.900,--** (Kaufpreis wird indexiert, siehe unten!))

Auf eine Vertragslaufzeit von **72 Monate** (6 Jahre) ergibt dies eine Reduzierung der monatlichen Miete von **€ 485,97 brutto**.

Hauptmietzins brutto: € 1.073,69

Reduzierung durch Mietvorausz.: - € **485,97**

Betriebskosten brutto: € 187,75

**Monatliche Gesamtbelastung: € 775,47**

**Zwischen dem 4. Jahr und dem 6. Jahr** (ab Mietbeginn) besteht die Möglichkeit diese Wohnung zu **einem vorab fixierten Kaufpreis (Basis-Kaufpreis wird jährlich um 3% fix indexiert)**, abzüglich **25%** des monatlich **bezahlten netto Hauptmietzinses** (ohne anteilige Mietvorauszahlung), **sowie** abzüglich der zu dem Zeitpunkt **übrigen Mietvorauszahlung** käuflich zu erwerben.

Als Mietkäufer sind Sie zugleich **Mieter** und **optionaler Eigentümer**, da Sie ja generell an einem Kauf interessiert sind, diesen aber noch nicht final tätigen möchten. Zum Beispiel, weil Ihre Einkommenssituation in wenigen Jahren absehbar besser wird, Sie eine Versicherungsprämie ausbezahlt bekommen oder Sie ihre derzeitige Wohnung/Haus verkaufen, etc. ...

Somit schlagen Sie mit dem Mietkauf Modell mehrere Fliegen mit einer Klappe....

Die Wohnung ist ab 15. Mai 2025 anzumieten.



Ein Tiefgaragenstellplatz (99€ monatlich) oder ein Außenstellplatz (69€ monatlich) kann dazu gemietet werden. (Beträge inkl. Betriebskosten und 20% USt.)

Die Fliegengitter ist dem Vermieter abzulösen! **€ 2.000,--**

### **Raumaufteilung:**

*Vorraum 8,36 m², Bad mit Badewanne 4,03 m², separates WC 1,50 m², Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss 1,36m², Schlafzimmer 13,07 m², Wohnküche 30,78m²*

### **Ausstattung:**

*Klimaanlage, Kellerabteil mit **ca 5m²**, Fußbodenheizung, Parkettboden & Fliesen, voll ausgestattete Sanitärräume, Rolläden, Lift*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <250m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <7.750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap