

**JETZT ZUSCHLAGEN! Doppelhaushälfte in Pottendorf
zum Bestpreis – auch als Mietkauf!**



**WERT
IMMOBILIEN**
AN DER SPITZE DER WERT

**Fixmiete
Fixpreis**

**JETZT MIETEN
IN 5 JAHREN KAUFEN**

📍 Pottendorf 🏠 112m² auf zwei Etagen

wertimmobilien.at

Objektnummer: 25615

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

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:	129,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.808,22 €
Kaltmiete (netto)	1.583,64 €
Kaltmiete	1.643,84 €
Betriebskosten:	60,20 €
USt.:	164,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

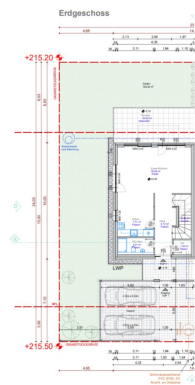
T 0664/5423052



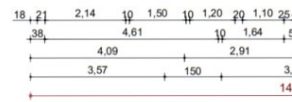
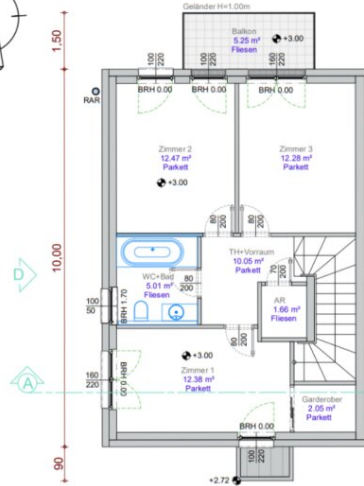
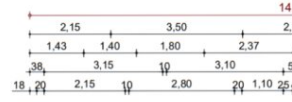








Obergeschoss



Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Gemeinde Pottendorf, in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark und nur 20 Minuten von Wien, erwartet Sie diese moderne Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise – perfekt für Familien, Paare oder alle, die ruhig, grün und doch stadtnah wohnen möchten.

Sofortkauf oder Mietkauf möglich

Sofortkauf zum einmaligen Fixpreis von 449.000 Euro

Mietkauf mit Fixzins von nur 1,9 % und Kaufoption nach 5 Jahren

Highlights auf einen Blick:

- Großer, offener Wohn-Essbereich
- 3 helle Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer + 2 Abstellräume
- Terrasse, Balkon & Eigengarten
- 2 Pkw-Stellplätze direkt vorm Haus

Mietkauf – Der einfache Weg ins Eigenheim

- **Schlusselfertig:** Jetzt kaufen für 449.000 Euro
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- Monatliche Fixmiete: € 1.742 brutto (inkl. 10 % USt, exkl. Betriebskosten)

- Fixzins: 1,9 % p.a. (einfache Verzinsung) – fix für einen **Zeitraum von 5 Jahren**
- 491.655 Euro - Gesamtkaufpreis nach 5 Jahren
- 35.000 Euro - Kaufoption bei Vertragsbeginn
- (Bei höherer Kaufoption kann die Miete entsprechend reduziert werden.)
- 28.000 Euro - Kaufbonus nach 5 Jahren
- **Kaufpreis nach 5 Jahren:**
abzüglich Kaufoption 35.000, - Euro
abzüglich Kaufbonus 28.000, - Euro
- **Verbleibender Kaufbetrag nach 5 Jahren:** € 428.655

Ihr Vorteil:

Sie starten mit einer planbaren Miete, bauen bereits Eigenkapital auf und sichern sich heute schon den Kaufpreis – mit fester Übernahme nach 5 Jahren.

Ausstattung & Technik:

- Ziegelmassivbauweise - energieeffizient & wertbeständig
- Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage Vorbereitung

- elektrische Rollläden
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Tischler Türen
- Parkettböden bzw. Fliesen
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage Vorbereitung

Diese Doppelhaushälfte Am Meierhof in Pottendorf, bietet hochwertiges Wohnen in Bestlage zum unschlagbaren Preis. Ideal für alle, die Qualität, Ruhe und Natur zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – es lohnt sich!

Kontakt: Ljiljana Lukijanovic

I.lukijan@wertimmobilien.at

0664 5423052

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap