

# Top-Preis, Top-Lage - Doppelhaushälfte nahe Wien



*Angebot*

**FIXMIETE**  
**FIXPREIS**



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

## 112 M<sup>2</sup> AUF 2 ETAGEN

Dein Wohntraum in Pottendorf  
nur 20 Minuten von Wien entfernt



4  
Zimmer



2  
Badezimmer



2  
PKW-Stellplätze



Garten & Balkon

📍 Pottendorf

CONTACT US



WERTIMMOBILIEN.AT



**Objektnummer: 25675**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Meierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	126,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.889,55 €
Kaltmiete (netto)	1.653,77 €
Kaltmiete	1.717,77 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	171,78 €
Provisionsangabe:	

8.442,00 € inkl. 20% USt.

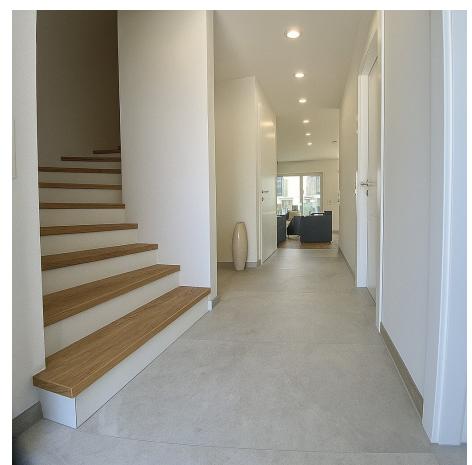
## Ihr Ansprechpartner

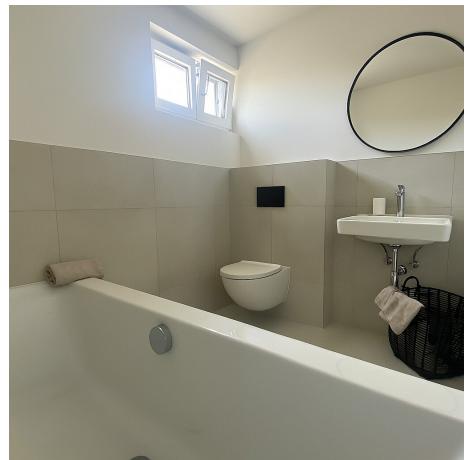
**Ljiljana Lukjanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052











# Objektbeschreibung

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

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung und hat eine Fläche von ca. 112 m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, einen Garten sowie einen Balkon bietet.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet.

Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit **Mietkauf-Option** bietet alles, was du brauchst!

- **112,80 m<sup>2</sup> 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 folgt aus:

## **Erdgeschoss:**

- Eingang/Vorraum
- Wohn-Essbereich 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 Rollladen**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischlertüren**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**
- **Günstiger Einstieg ins Eigenheim**
- **Ohne hohe Eigenkapitalanforderung**
- **Jetzt informieren!**

#### **Ihre Vorteile:**

- **Schlüsselfertig:** Jetzt kaufen für 469.000 Euro
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- **Konstante Fixmiete:** Ihre monatliche Miete (exkl. BK) bleibt für 5 Jahre stabil bei 1.819,15,- 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: 451.796,- Euro**

- **Flexibles Optionsrecht:** Ihr Optionsrecht auf den Kauf der Immobilie ist übertragbar – ideal für individuelle Lebensplanungen oder Weitergaben

Diese Vorteile machen das Mietkaufobjekt Pottendorf zu einer sicheren und flexiblen Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

**KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52**

**[l.lukijan@wertimmobilien.at](mailto:l.lukijan@wertimmobilien.at)**

**Jetzt Ihre Chance nutzen!**

Sie profitieren jetzt im Rahmen der „Wohnbau-Offensive“ von der Gebührenbefreiung!

Bei dem Erwerb einer Wohnimmobilie, entfallen die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro.

Diese Regelung gilt für Wohnobjekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden und der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, mit einem Kaufpreis bis zu 2 Millionen Euro.

**Provision** in 2 Raten 50% / 50% jeweils 8.442,- € inkl. USt.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap