Reihenhausprojekt in Theresienfeld – Miete mit Kaufoption – Hochwertige Neubauten mit Garten in ruhiger Lage



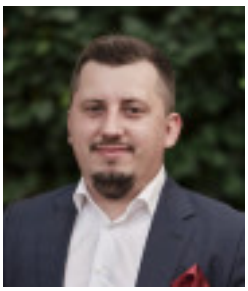
Objektnummer: 15991

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2604 Theresienfeld
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	97,74 m²
Nutzfläche:	237,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	423.386,19 €

Ihr Ansprechpartner

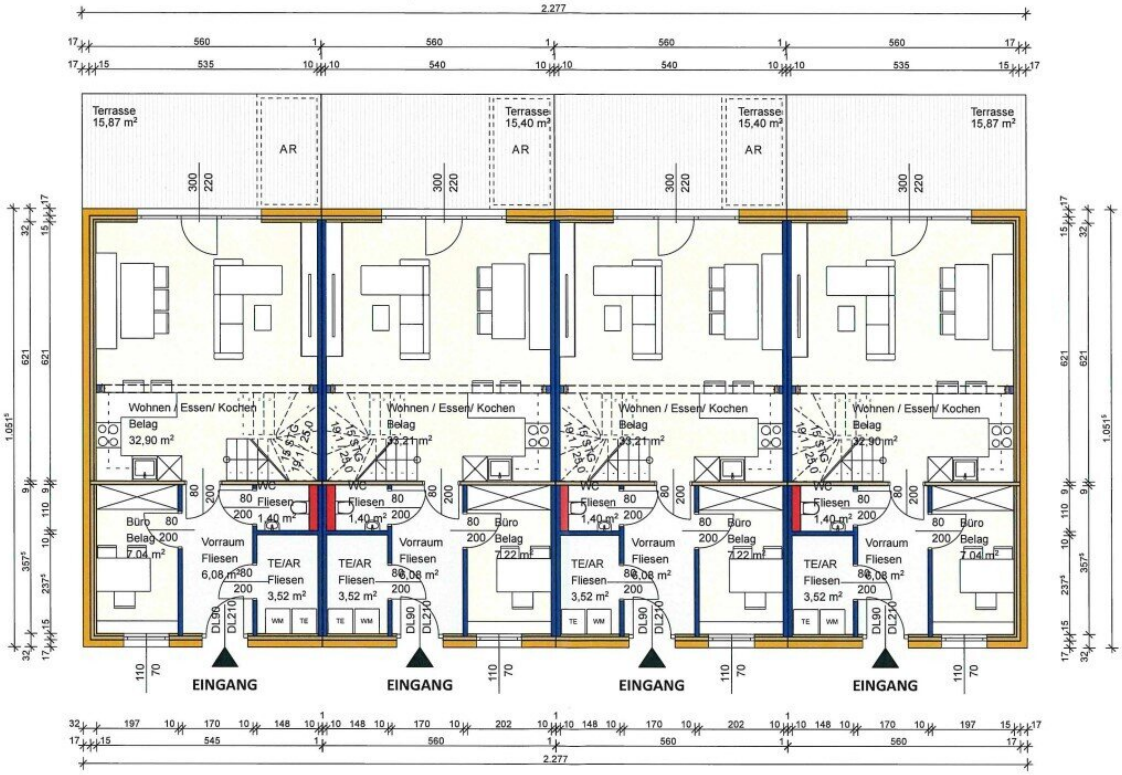


Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



TYP 102 MITTELHAUS ERDGESCHOSS M1:100

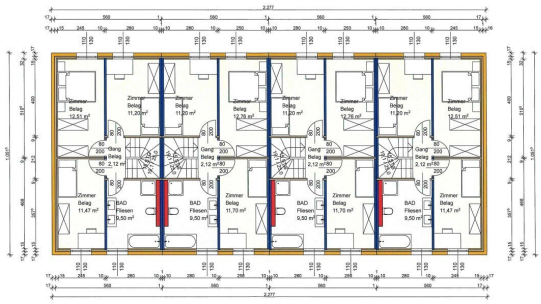
NUTZFLÄCHEN:

EG:	51,43 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²

TYP 102 ECKHAUS ERDGESCHOSS M1:100

NUTZFLÄCHEN:

EG:	50,94 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²



TYP 102 MITTELHAUS OBERGESCHOSS M1:100

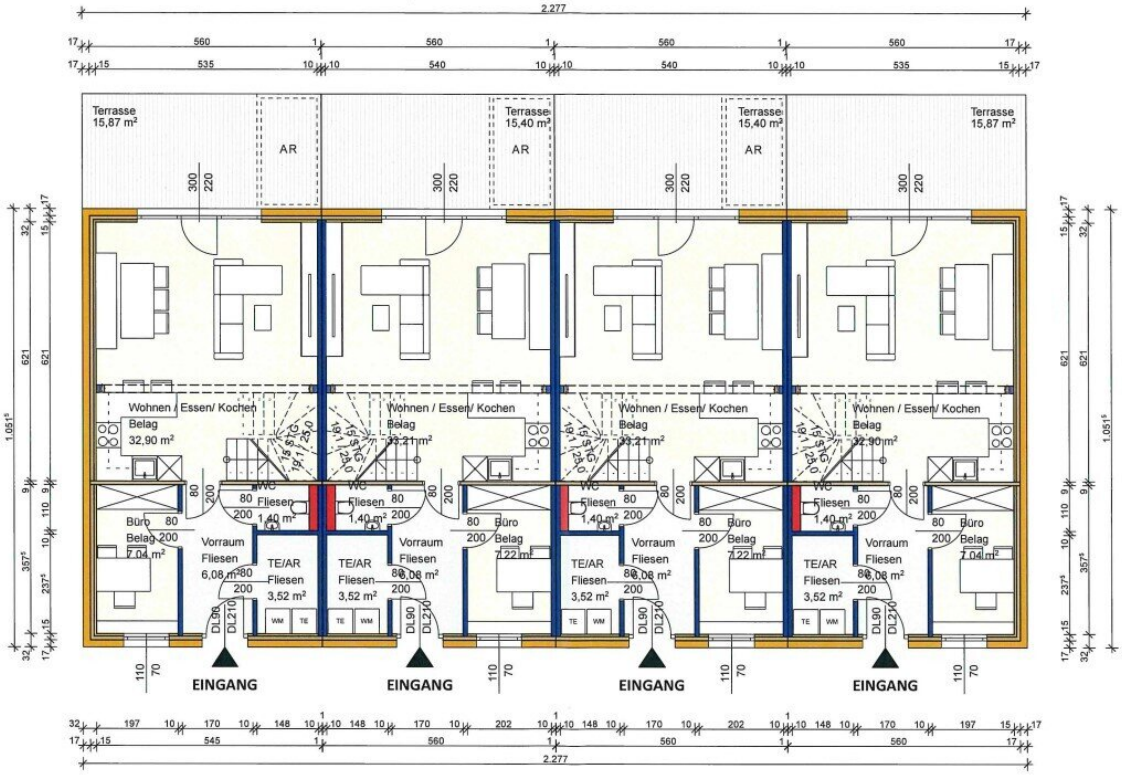
NUTZFLÄCHEN:

EG:	51,43 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²

TYP 102 ECKHAUS OBERGESCHOSS M1:100

NUTZFLÄCHEN:

EG:	51,43 m²
OG:	46,80 m²
Summe:	98,23 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,01 m²

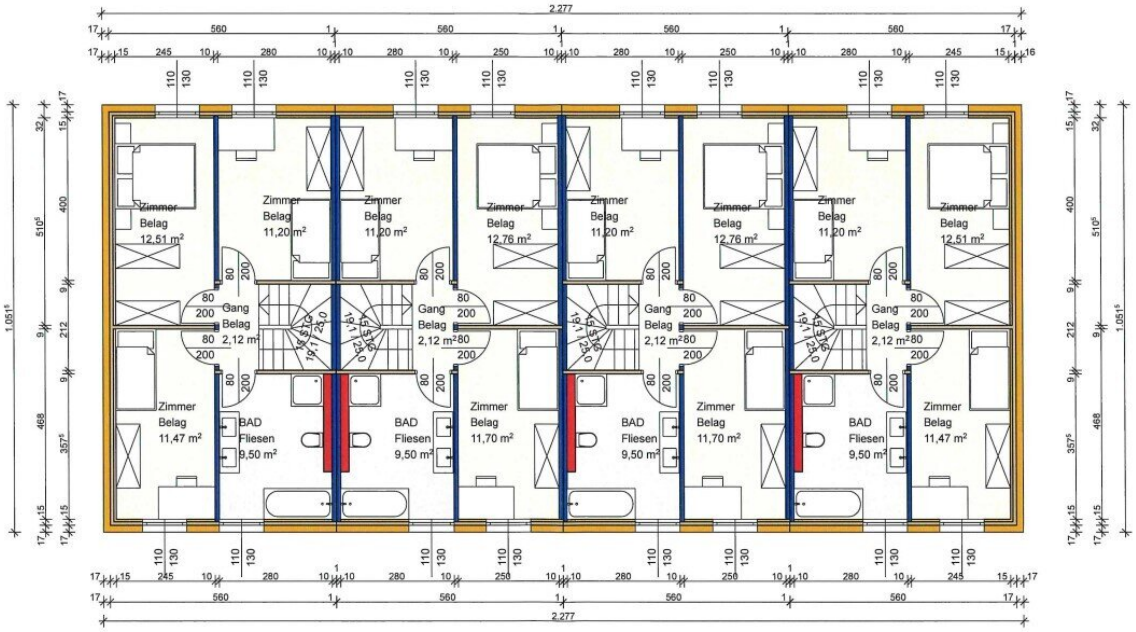


TYP 102 MITTELHAUS
ERDGESCHOSS
M1:100

NUTZFLÄCHEN:	
EG:	51,43 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²

TYP 102 ECKHAUS
ERDGESCHOSS
M1:100

NUTZFLÄCHEN:	
EG:	50,94 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²



TYP 102 MITTELHAUS
OBERGESCHOSS
M1:100

NUTZFLÄCHEN:

EG:	51,43 m²
OG:	47,28 m²
Summe:	98,71 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,49 m²

TYP 102 ECKHAUS
OBERGESCHOSS
M1:100

NUTZFLÄCHEN:

EG:	51,43 m²
OG:	46,80 m²
Summe:	98,23 m²
Stiege:	3,78 m²
Gesamt:	102,01 m²

Objektbeschreibung

In dieser attraktiven Lage entstehen vier hochwertige Doppelhaushälften (Reihenhäuser) in moderner Holz-Massivbauweise. Jede Wohneinheit bietet rund 102 m² Wohnnutzfläche, durchdachte Grundrisse, helle Räume sowie private Gärten und Terrassen – ideal für Paare und Familien.

Das Projekt wurde nach modernsten Baustandards konzipiert und überzeugt mit nachhaltiger Bauweise, hoher Energieeffizienz und einem durchdachten Raumkonzept. Durch das **Mietkaufmodell** wird **leistbares Wohnen** mit langfristiger Planungssicherheit kombiniert. Die schlüsselfertige Übergabe ist in kurzer Bauzeit möglich.

Eckdaten pro Reihenhaus (Top 1 bis Top 4):

- Wohnnutzfläche: **ca. 102 m²**
- Terrasse: **ca. 13 m²**
- Eigengarten: zwischen **ca. 61 m² und 122 m²** (je nach Haus)
- **2 PKW-Stellplätze (inkludiert)**

Ausstattung:

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (Uw 0,8)
- Elektrische Raffstores (Außenbeschattung)
- Vollwärmeschutzfassade
- Hochwertiger Eichenparkett & Fliesen
- Moderne Sanitärausstattung
- Terrasse mit Wasseranschluss
- Garten eingezäunt mit Gitterstabzaun & Gartentor

- 2 PKW-Stellplätze mit Ökodrain-Belag

Energieausweis:

- Heizwärmebedarf: **29 kWh/m²a (Klasse B)**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor: **0,49 (Klasse A++)**

Mietkonditionen & Kaufoption:

- **Eigenmittel ab EUR 112.000,--**
- **Monatliche Miete ab EUR 1.200,-- netto**
- Die bis dahin geleistete Nettomiete wird zum Großteil auf den Kaufpreis angerechnet
- Transparentes Modell mit klar kalkulierbaren Konditionen

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bahnhof fußläufig erreichbar (direkte Verbindung nach Wiener Neustadt und Wien)
- Bushaltestellen in Gehnähe

Einkaufsmöglichkeiten:

- Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentren in Wiener Neustadt in wenigen Minuten erreichbar

Kindergärten und Schulen:

- Kindergarten und Volksschule in Theresienfeld in fußläufiger Entfernung
- Weiterführende Schulen in der Umgebung

Freizeit und Erholung:

- Naherholungsgebiete, Felder und Wälder direkt vor der Tür
- Rad- und Wanderwege
- Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde und Umgebung

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 1

- Wohnnutzfläche: ca. 102 m²
- Terrasse: ca. 13 m²
- Eigengarten: ca. 122 m²
- 2 PKW-Stellplätze (inkludiert)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 5,3 m²
- Technikraum ca. 3,6 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 3,2 m²
- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten ca. 42,3 m²

Obergeschoss:

- Zimmer 1 ca. 10,5 m²

- Zimmer 2 ca. 12,4 m²
- Zimmer 3 ca. 14,4 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ca. 10,1 m²
- Abstellraum ca. 4,6 m²
- Gang ca. 5,7 m²

Kosten:

Kaufpreis schlüsselfertig: 423.386,19€

Baukostenbeitrag Genossenschafter: € 112.000€

Monatliche Miete exkl. Betriebskosten: € 1.351,24€

Es gilt eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2% des Kaufpreises als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap