

**PROVISIONSFREI! Wunderschöne Doppelhaushälfte mit
ca. 160m² Wfl., 5 Zi, Garten, Terrasse, 2 Stellplätze in der
Nähe von Wiener Neustadt**



Objektnummer: 7897/88

Eine Immobilie von Schöneres Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarzau am Steinfeld
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	188,00 m²
Kaufpreis:	480.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Andrea Schier

Schöneres Wohnen
Blumauerstraße 200A
2601 Sollenau

H 06764214210

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











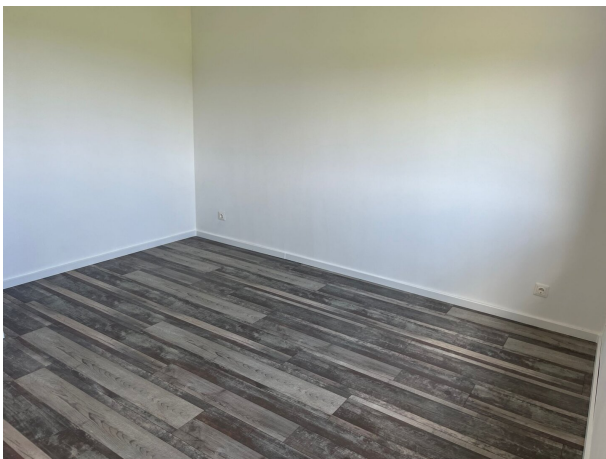
















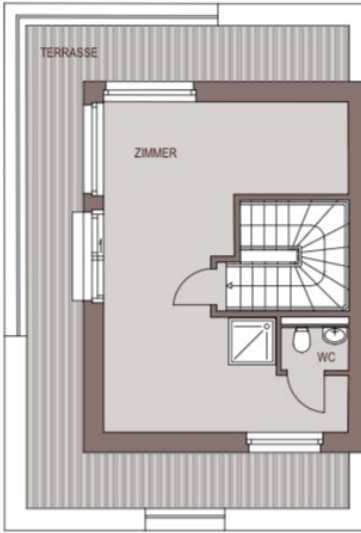






DG

PITTENER STRASSE
2625 SCHWARZAU 111
HAUS 1
TOP 1



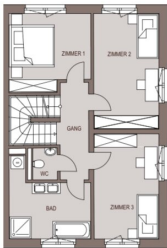
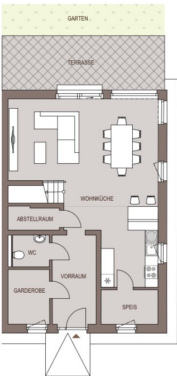
PERSÖNLICHE NOTIZEN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



EG

OG

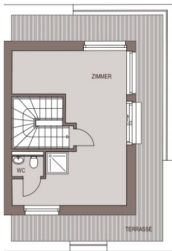


PITTENER STRASSE 2625 SCHWARZAU	111
HAUS 1	
TOP 2	
WOHNFLÄCHE	158,78 m²
GARTEN + TERRASSE	187,42 m²
DACHTERRASSE	26,42 m²
ERDGESCHOSS	
VORRAUM	8,49 m²
WC	2,53 m²
GARDEROBE	4,91 m²
ABSTELLRAUM	2,55 m²
WOHNZUGLICHE	42,29 m²
ESPEIS	4,20 m²
OBERGESCHOSS	
GANG	6,91 m²
WC	1,73 m²
BAD	10,92 m²
ZIMMER 1	13,58 m²
ZIMMER 2	16,30 m²
ZIMMER 3	14,76 m²
DACHGESCHOSS	
ZIMMER	28,22 m²
WC	1,34 m²
SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION	



DG

PITTENER STRASSE
2625 SCHWARZAU 111
HAUS 1
TOP 2



PERSÖNLICHE NOTIZEN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION



ANSICHT NORD-OST HAUS 1



ANSICHT NORD-WEST HAUS 1



ANSICHT SÜD-WEST HAUS 1



ANSICHT SÜD-OST HAUS 1



NEU. SCHNITT A - A HAUS 1

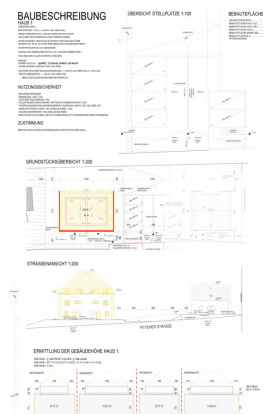
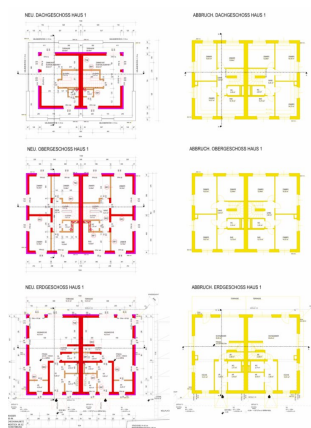


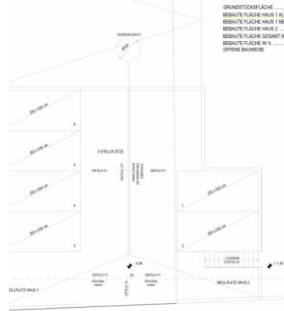
NEU. SCHNITT B - B HAUS 1



LEGENDE:

STREICH	GEWÄRM
ABBRUCH	HEIZ
NEU. KONSTRUKTION	BEFEST.





GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 1 ALT	
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 1 NEU	
BEBAUTE FLÄCHE HAUS 2	
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT NEU	
BEBAUTE FLÄCHE IN %	
OFFENE BAUWEISE	

§2 54 -	STRENG-GABRIELE STRENG-KARL PITTFER STRASSE 93 2625 SCHWABAU AM STEINFELD
§2 1162 -	NEUBAUER ERICH PITTFER STRASSE 233 2625 SCHWABAU AM STEINFELD
§2 1116 -	LAND-NECHTERDORFER (LANDSTRASSENVERHALTUNG) ÖFFENTLICHES GUT AUF DER/LD LANDESPERGERLAGE ANTEILUNG LANDESTRASSENBAU LANDHUSPLATZ 1 3109 ST. PÖLTEN
§2 717 -	GEMEINDE SCHWABAU AM STEIN ÖFFENTLICHES GUT 2625 SCHWABAU AM STEINFELD

E2 05	KIMPER MARTIN SCHIEDER TAMARA HAUPTSTRASSE 10 2980 BERNHOF
E2 01	ANSLINGER HEINRICH PITTFERT STRASSE 10 2625 SCHWACHEN AU STENFELD
E2 02	SCHWARTZ WALPURGA RAUHOFFSTRASSE 3-08 1000 WIESEN
E2 01	KHAS HELMUT ROTALPHSTRASSE 23/01A 2625 SCHWACHEN AU STENFELD
E2 105	BAUER WILDFRITZ ROTALPHSTRASSE 231 2625 SCHWACHEN AU STENFELD
E2 100	SCHÖNDES WOHNLIEGENSCHAFTSHERALD BLUMENSTRASSE 200A 2611 ROLLINGEN



V DI LUKAS VRTALA
BAUMANAGEMENT GMBH
Andreas-Hofer-Strasse 14, 1210 Wien
Telefon 01 880 20 13 Fax 01 880 20 12 10
www.vrtala-bau.at office@vrtala-bau.at

PLANNUMMER: 200115201

EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES AUF DER
LIEGENSCHAFT PITTENER STRASSE 111, 2625 SCHWARZAU AM
STEINFELD (HAUS 1)

PARIE E
M 1:100

KAT.GEM.: 23341 SCHWARZAU AM STEINFELD
EZ: 320
GST.NR.: 307/B

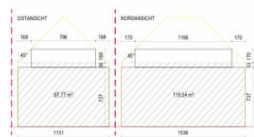
PLANVERFASSEN:

BAUFÜHRER:

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

BEHÖRDE:



WIEN, IM SEPTEMBER 2023

Objektbeschreibung

MIETE MIT KAUFOPTION MÖGLICH!

Ausstattungsbeschreibung:

EG: geräumiger Wohn- Ess- Kochbereich, Abstellraum, Sanitäranlagen und Technikraum

1OG: Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC

2OG: Schlafzimmer mit offenem Duschbereich, WC und Urinal sowie Dachterrasse mit Klarsichtgeländer Gut belichtetes Stiegenhaus mit Dachöffnungen

Heizung: Raumgesteuerte Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe.

Klimatisierter Wohnbereich

3fach Verglasung, gesteuerte Sonnenschutzrollos, Raffstores und Insektenschutzgitter

Hochwertige Bodenbelag im Außenbereich

Wandaufbau: 25cm Porotherm Ziegeln und 16cm Vollwärmeschutz.

Dachaufbau: Flachdach, Systemaufbau Dampfsperre, Gefälledämmung, Bitumenbahn.

Für Fragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen gerne jederzeit zu Verfügung!

Besichtigungen immer am Samstag von 13:30h bis 15h nach Terminvereinbarung möglich.

1. Objektbeschreibung

Das Haus umfasst:

••Zwei private KFZ-Abstellplätze

• Eine großzügige Terrasse mit elegantem Travertin-Natursteinboden

• Eine moderne Panasonic Luft-Wärmepumpe, die sowohl die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, als auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt

• Die Übergabe erfolgt in einem sehr guten, bewohnbaren Zustand. Kleine Restarbeiten können auf Wunsch selbst übernommen werden.

2. Mietdauer

• Mietzeit: 5 Jahre

• Verlängerungsoption: Wenn gewünscht, kann die Mietdauer nach Ablauf gerne einvernehmlich verlängert werden.

• Kaufoption: Nach Ende der Mietdauer – bzw. einer möglichen Verlängerung – besteht die Möglichkeit, das Haus zu erwerben.

3. Mietkosten & Zahlungsmodalitäten

• Monatliche Mietzahlung: € 2.500,–

• Kautions: € 70.000,–

• Kleinere Ausbesserungen und Fertigstellungsarbeiten können selbstverständlich selbst durchgeführt werden.

4. Kaufoption & Anrechnung der Zahlungen

• Ursprünglicher Kaufpreis: € 550.000,–

• Preisreduktion für diverse Fertigstellungsarbeiten: € 70.000,–

• Aktueller Kaufpreis: € 480.000,–

Alle während der Mietzeit geleisteten Zahlungen – mit Ausnahme der Zinsen und der

gesetzlichen Mietumsatzsteuer – werden vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

Damit profitieren Sie bereits während der Mietzeit von jeder Zahlung.

5. Zinsen

•Auf den jeweils offenen Kaufpreisbetrag wird ein sehr moderater jährlicher Zinssatz von 4,85 % angerechnet.

6. Zustand & Instandhaltung

•Das Haus wird in einem gepflegten, bewohnbaren Zustand übergeben.

•Kleinere Reparaturen können gerne selbst durchgeführt werden.

•Die bestehenden Außenanlagen, die Terrasse, die Heizanlage und das Nebengebäude werden wie besichtigt übergeben.

7. Übergabe & Vertragsabschluss

Nach Ihrer positiven Rückmeldung erstelle ich sehr gerne einen ausführlichen und klar formulierten Mietkaufvertrag, in dem sämtliche Punkte transparent geregelt werden.

Die Hausübergabe erfolgt anschließend nach Vertragsunterzeichnung und Eingang der Kautions.

Ich freue mich sehr, wenn Ihnen dieses Angebot zusagt, und stehe jederzeit für Fragen oder weitere Informationen zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap