# Modernes Einfamilienhaus mit großzügigen Glasfronten und wunderschöner Aussicht/Mietkauf Variante möglich/PROVISIONSFREI !!!



Objektnummer: 7897/94

Eine Immobilie von Schöneres Wohnen

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2625 Schwarzau am Steinfeld

Baujahr:2022Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:163,00 m²

Bäder:2WC:2Terrassen:1Stellplätze:1

 Gesamtmiete
 2.500,00 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 2.272,73 ∈ 

 Kaltmiete
 2.272,73 ∈ 

 USt.:
 227,27 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**

# **Andrea Schier**

Schöneres Wohnen Blumauerstraße 200A 2601 Sollenau

H 06764214210

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









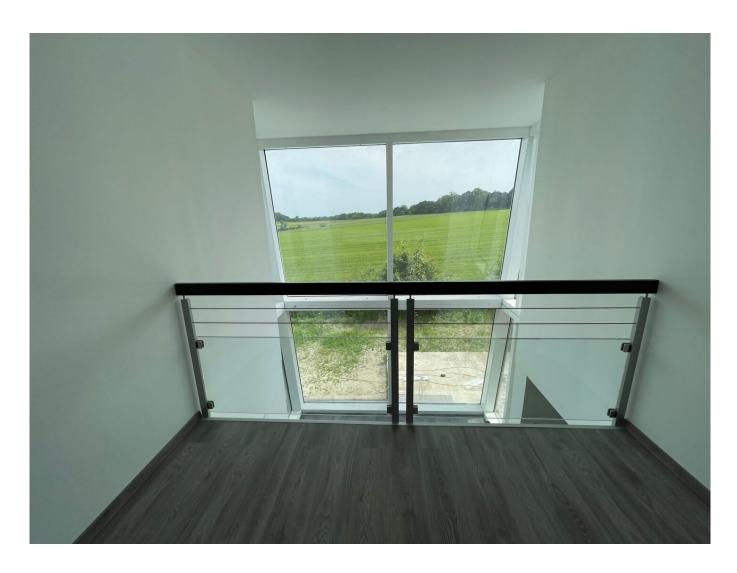


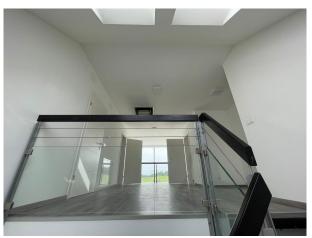




















# **Objektbeschreibung**

Sehr geehrte/r Interessent/in,

ich freue mich, Ihnen folgendes freundliches und unverbindliches Angebot für das *Einfamilienhaus in Schwarzau am Steinfeld* übermitteln zu dürfen. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail erneuert und bietet eine hochwertige und angenehme Wohnatmosphäre.

Ablöse € 12.000,- für Küche, Pavillon, Nebengebäude & div. Einrichtungen

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

1. Objektbeschreibung

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein Fertigteilhaus der Firma ELK, das ursprünglich als Musterhaus in der Blauen Lagune in Vösendorf stand.

Im Jahr 2022 wurde es vollständig entkernt, modernisiert und von Grund auf neu aufgebaut, sodass es heute einen sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand bietet.

#### Das Haus umfasst:

- ?•?Zwei private KFZ-Abstellplätze
- ?•? Eine Küche ohne Geräte, die bereits eingebaut und inkludiert ist
- ?•?Eine großzügige Terrasse mit elegantem Travertin-Natursteinboden
- ?•?Ein kleines Nebengebäude / Gartenhäuschen
- ?•?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,-

?•?Kaution: € 50.000,-

?•?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 Kaution.

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

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 <1.500m 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