

LEO AM TEICH - MIETKAUF!



Objektnummer: 3192

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	71,76 m ²
Nutzfläche:	71,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.489,82 €
Kaltmiete (netto)	1.489,82 €
Kaltmiete	1.489,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

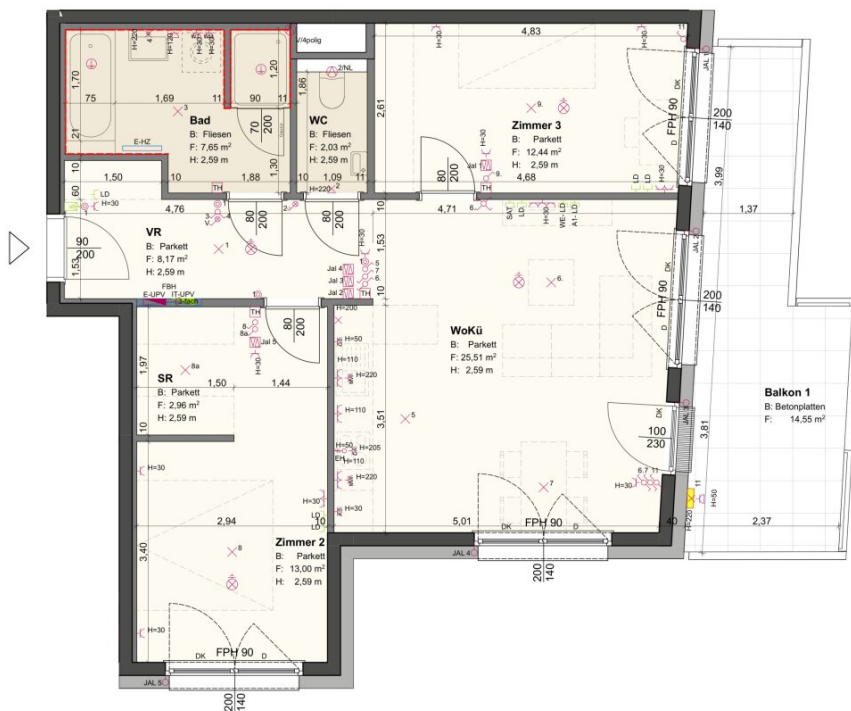
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/31
T +43 1 546 58 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP:	41
GESCHOß:	8. Obergeschoß
Wohnfläche	71,76 m²
Balkon	14,55 m²
WNFL gesamt	71,76 m²
Einlagerungsraum	2,18 m³

STAND: 06.09.22
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

MAßSTAB: 1:50



**GERNER
GERNER
PLUS.**

**KAUF
DEIN
HAUS**

Insicht der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beilagen sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



SEITE 1/2

LEGENDE

Starkstrom

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Rasier-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Rauchmelder Batteriebetrieben

Medien/Schwachstrom

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

- Dimmer-Schalter
- Dimmer-Taster
- Kontroll-Schalter
- Jalousie-Drehschalter
- Drehzahlsteller
- Lampen-Wandauslaß
- Lampen-Deckenauslaß
- Strahler mit Beweg.-Melder
- Stromanschluss 3polig
- Stromanschluss 5polig
- Jaousie-/Motoranschluss
- E-Herdanschluss
- Doppeltaster
- Jalousie-Schalter
- UP- Anschlusdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

Abkürzungen

- KS Kühlschrank
- EH Elektro-Herd
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrokner

Planbeschriftung

- DK Dreh-Kipp Flügel
- D Drehflügel
- FIX Fixverglasung
- FPH Fensterparapethöhe
- B Bodenbelag
- F Fläche
- H Höhe
- Elektro Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizungsverteiler
- Verfließen OK bündig mit Türzarge
- Fenster mit Parapet
- Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/31
T +43 1 546 58 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 2/2

**KAUF
DEIN
HAUS**

Leo am Teich als Miete mit Kaufoption Ihre Wohnung in Zahlen

neu berechnet 3/7/2026

Adresse:	1220 Wien,	Ziegelhofstraße 72
		Top 41
	Größe m²	71,76
	Zimmer	3
Kaufpreis bei Sofortkauf		499.975 €
Miete zu Vertragsbeginn		
Hauptmietzins		1.489,82 €
Betriebskosten-Akonto		150,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		26,24 €
Umsatzsteuer		166,61 €
Brutto Gesamtmietzins		1.832,67 €
Mietzinsvorauszahlung für 15 Jahre brutto		71.760 €
pro Monat brutto		398,67 €
pro Monat netto		362,42 €
pro Monat Ust		36,24 €
Nach Reduktion um die Mietzinsvorauszahlung		
Hauptmietzins reduziert		1.127,40 €
Betriebskosten-Akonto		150,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		26,24 €
Umsatzsteuer		130,36 €
Brutto Gesamtmietzins		1.434,00 €
Beispiele Ausübung der Kaufoption		
Kauf nach 6 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		552.013 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-71.760 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.)		-65.632 €
Restkaufpreis:		414.620 €
Kauf nach 10 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		597.516 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-71.760 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.)		-116.319 €
Restkaufpreis:		409.437 €
Kauf nach 15 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		659.706 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-71.760 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.)		-188.716 €
Restkaufpreis:		399.231 €
Auszug während der ersten 15 Jahre		
Beispiel Abrechnung Mietzinsvorauszahlung (z.B. bei Auszug nach 48 Monaten)		
Aufzehrung Mietzinsvorauszahlung		19.136 €
Refundierung nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung		52.624 €

*Der Hauptmietzins wird auf Basis des von der Statistik Austria monatlich verlaublichen VPI 2020 wertgesichert. Die Rechenbeispiele gehen von einem durchschnittlichen Anstieg von 3% pro Jahr aus. Die tatsächliche Entwicklung des VPI kann jedoch auch höher oder niedriger ausfallen, wodurch der anrechenbare Betrag von 75% des Hauptmietzinses steigt oder sinkt. Die genannten Anrechnungsbeträge sind daher rein indikativ und dienen der Veranschaulichung. Sie sind keine Garantie für den – im Fall des – tatsächlich anzurechnenden Betrag.

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage beim Hirschstettner Badeteich

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Hirschstettner Badeteich – ideal für alle, die Erholung gerne in Gehweite haben.

Die Wohnung überzeugt durch eine **kompakte und durchdachte Raumaufteilung**: ein Wohnbereich, 2 Schlafzimmer sowie die nötigen Nebenräume – übersichtlich, funktional und ohne unnötige Wege.

Es handelt sich **nicht um einen Erstbezug**, was den Vorteil hat, dass hier bereits alles seinen Platz gefunden hat und keine „Überraschungen“ mehr zu erwarten sind.

Die Küche kann vom Vermieter separat abgelöst werden.

Kurz zusammengefasst:

- Ruhige Lage mit hohem Freizeitwert
- Effiziente Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand
- Nähe zum Wasser – für spontane Auszeiten ohne großen Aufwand

Es handelt sich hier um eine Mietkaufvariante. Die Kalkulation finden sie im Exposé. Möbel können vom Vermieter abgelöst werden.

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap