realbrokers.at IMMOBILIEN

# Freifinanzierte Mietwohnung mit Kaufoption

**2700 Wiener Neustadt, Österreich**
**Nähe:** Nähe Zentrum

**Ihr Ansprechpartner:**

Claudia Koller
**Mobil:** +43 / 664 / 621 20 58
**E-Mail:** cko@realbrokers.at

**Eckdaten Objektnummer 12451**

**Wohnfläche:** ca. 73,42 m²

**Mobiliar:** Bad
**Mietdauer:** unbefristet
**Beziehbar:** sofort
**Bauart:** Neubau
**Baujahr:** ca. 2022
**Heizung:** Fußbodenheizung
**Lift:** Personenaufzug
**Zustand:** neuwertig
**Zimmer:** 2
**Loggia:** 1 (ca. 12,07 m²)
**Garage:** 1
**Bad:** 1
**WC:** 1

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete*:** | 1.037,00 € |
| **Miete:** | 942,73 € |
| **Umsatzsteuer:** | 94,27 € |
| **monatliche Gesamtbelastung:** | **1.037,00 €** |
| **Finanzierungsbeitrag:** | 25.515,79 € |

* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Heizwärmebedarf:** B 28,9 kWh/m²a
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,68

realbrokers.at IMMOBILIEN

# Detailbeschreibung

## *Freifinanzierte Mietwohnung mit Kaufoption - provisionsfrei*

In Wiener Neustadt entsteht eine Wohnhausanlage mit 24 Wohneinheiten. Das Gebäude gliedert sich in ein Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und 3. Obergeschoss. Die zukünftigen Bewohner der Erdgeschosswohnungen (Top 1-4) dürfen sich jeweils auf einen Eigengarten freuen. In den Obergeschosswohnungen kann man auf den sonnendurchfluteten Balkonen/Loggien den Alltag so richtig genießen und ausklingen lassen.

Energiesparen und ein hohes Maß an Wohnqualität stehen im Vordergrund. So wird dieses Wohnhaus in Niedrigenergiebauweise ausgeführt, geheizt wird mit Gas-Brennwert + PV Anlage mittels Fußbodenheizung in den Wohnräumen.

Da für die Errichtung des gegenständlichen Objektes keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird, muss hier:

- nicht die Österreichische Staatsbürgerschaft gegeben sein (EU-Bürger)
- keine Einkommensgrenze eingehalten werden.

**ZUERST MIETE – NACH 5 JAHREN KAUF MÖGLICH**

Mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages erwerben Sie das Optionsrecht auf Kauf der gemieteten Wohnung gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Sie sind also flexibel – wenn die erste Anschaffungsphase vorüber ist, können Sie im zweiten Schritt die Wohnung kaufen und Eigentümer werden. Der Finanzierungsbeitrag wird eingerechnet (abzüglich 1 % jährlich). Sie übernehmen das Bankdarlehen zur Selbstzahlung. Nur mehr der darüber hinausgehende Betrag ist von Ihnen bar zu bezahlen.

***Wenn Sie nicht kaufen wollen, bleiben Sie weiterhin Mieter – nur Ihnen ist die Kaufoption eingeräumt und nur Sie können kaufen.***

**Folgende Wohneinheiten stehen im Moment zur Verfügung:**

realbrokers.at IMMOBILIEN

**Top 2**

Wohnfläche: 61,30 m²

Eigengarten: 49,81 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.039,45

Gesamtmiete: € 895,00

**Top 3**

Wohnfläche: 50,94 m²

Eigengarten: 43,57 m²

Finanzierungsbeitrag: € 20.971,02

Gesamtmiete: € 756,00

**Top 5**

Wohnfläche: 72,91 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.338,54

Gesamtmiete: € 1.045,00

**Top 6**

Wohnfläche: 52,37 m²

Finanzierungsbeitrag: € 18.200,24

Gesamtmiete: € 760,00

**Top 7**

Wohnfläche: 71,39 m²

Finanzierungsbeitrag: € 24.810,30

Gesamtmiete: € 1.017,00

realbrokers.at IMMOBILIEN

**Top 8**

Wohnfläche: 71,60 m²

Finanzierungsbeitrag: € 24.883,27

Gesamtmiete: € 1.020,00

**Top 9**

Wohnfläche: 77,74 m²

Finanzierungsbeitrag: € 27.017,12

Gesamtmiete: € 1.103,00

**Top 10**

Wohnfläche: 73,42 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.515,79

Gesamtmiete: € 1.037,00

**Top 11**

Wohnfläche: 63,33 m²

Finanzierungsbeitrag: € 22.009,19

Gesamtmiete: € 900,00

**Top 12**

Wohnfläche: 72,10 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.057,04

Gesamtmiete: € 1.025,00

realbrokers.at IMMOBILIEN

**Top 13**

Wohnfläche: 84,66 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.422,04

Gesamtmiete: € 1.188,00

**Top 15**

Wohnfläche: 71,39 m²

Finanzierungsbeitrag: € 24.810,30

Gesamtmiete: € 1.017,00

**Top 16**

Wohnfläche: 71,60 m²

Finanzierungsbeitrag: € 24.883,27

Gesamtmiete: € 1.020,00

**Top 17**

Wohnfläche: 77,74 m²

Finanzierungsbeitrag: € 27.017,12

Gesamtmiete: € 1.103,00

**Top 18**

Wohnfläche: 73,42 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.515,79

Gesamtmiete: € 1.037,00

**Top 19**

Wohnfläche: 63,33 m²

Finanzierungsbeitrag: € 22.009,19

Gesamtmiete: € 900,00

**Top 20**

Wohnfläche: 72,10 m²

Finanzierungsbeitrag: € 25.057,04

Gesamtmiete: € 1.025,00

**Top 21**

Wohnfläche: 84,66 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.422,04

Gesamtmiete: € 1.188,00

**Top 23**

Wohnfläche: 104,26 m²

Finanzierungsbeitrag: € 36.449,14

Gesamtmiete: € 1.461,00

**In der Gesamtmiete ist der PKW-Stellplatz in der Tiefgarage bereits enthalten.**

*Die monatliche Miete setzt sich zusammen aus:*

- aus der Miete = der Tilgung der Darlehen (Bankdarlehen)
- aus den Betriebskosten
- den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
- der gesetzlichen Mehrwertsteuer
- sowie dem PKW-Stellplatz.

Die Betriebskosten beinhalten die Kanalbenützung, Müll, Wasser, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Aufzug, Gebäudeversicherung etc. sowie die Anlagenbetreuung. Die Kosten für Strom und Heizung werden von den Betreibern direkt mit dem Mieter verrechnet.

Für später notwendige Instandsetzungsarbeiten am Gebäude und an den Außenanlagen wird ein „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)“ einbehalten. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird ebenso wie die Höhe der Verwaltungskosten nach den
gesetzlichen Bestimmungen festgelegt.

Die Miete enthält weiters die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Die Kosten der Vermittlung trägt der Abgeber, sodass für den Mieter keine Vermittlungskosten entstehen.**

**Ihre Immobilienträume.**

**Unser Ziel!**

**www.realbrokers.at**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

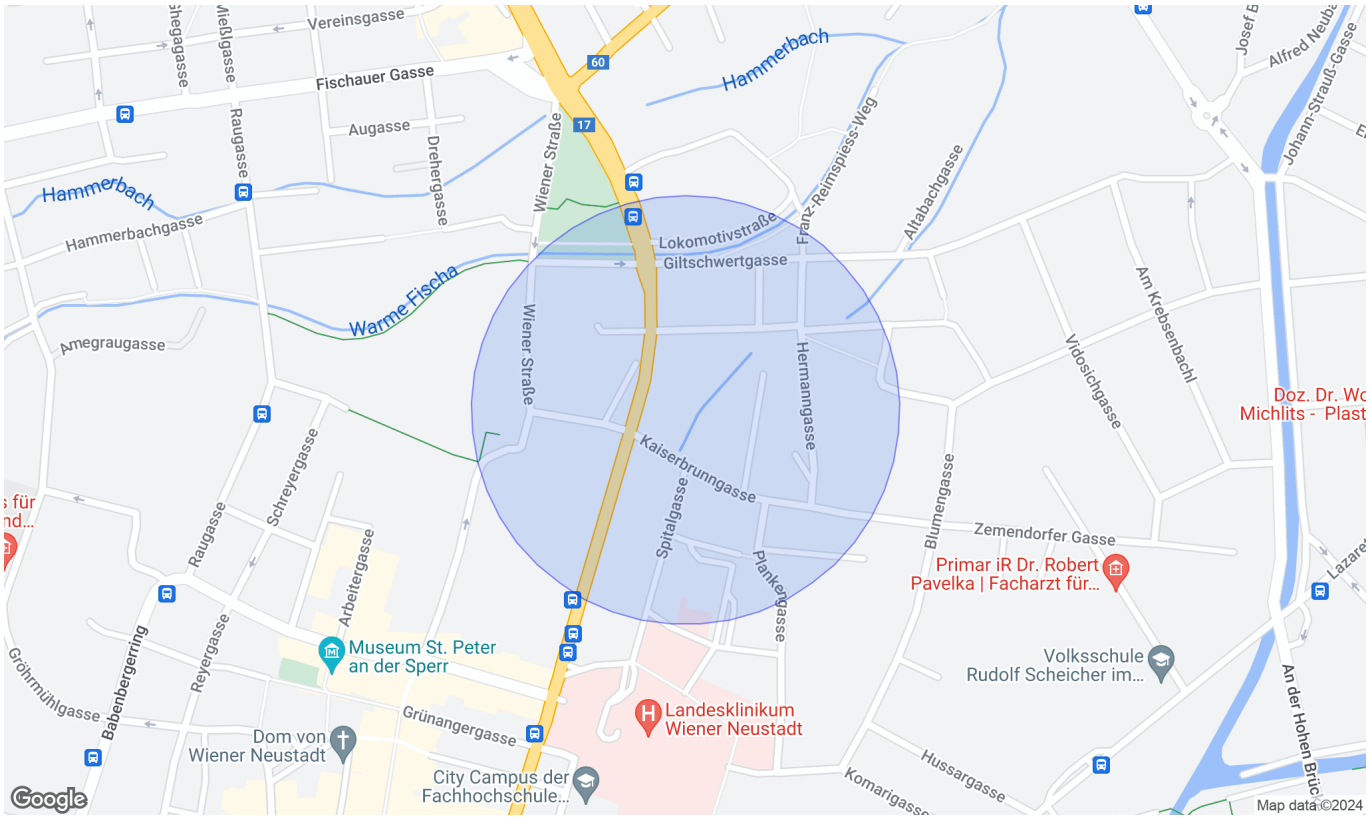
## Ausstattung

Fliesen, Laminat, Gas, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Mechanische Be- und Entlüftung, Toilette, Rollladen, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Ziegel

realbrokers.at IMMOBILIEN

# Lage

2700 Wiener Neustadt




# Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

## Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 1.000 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 7.500 m |
| Krankenhaus | 500 m |

## Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

## Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |
| Bahnhof | 1.500 m |
| Flughafen | 2.500 m |

## Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |
| Universität | 2.500 m |

## Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 500 m |
| Geldautomat | 500 m |
| Polizei | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

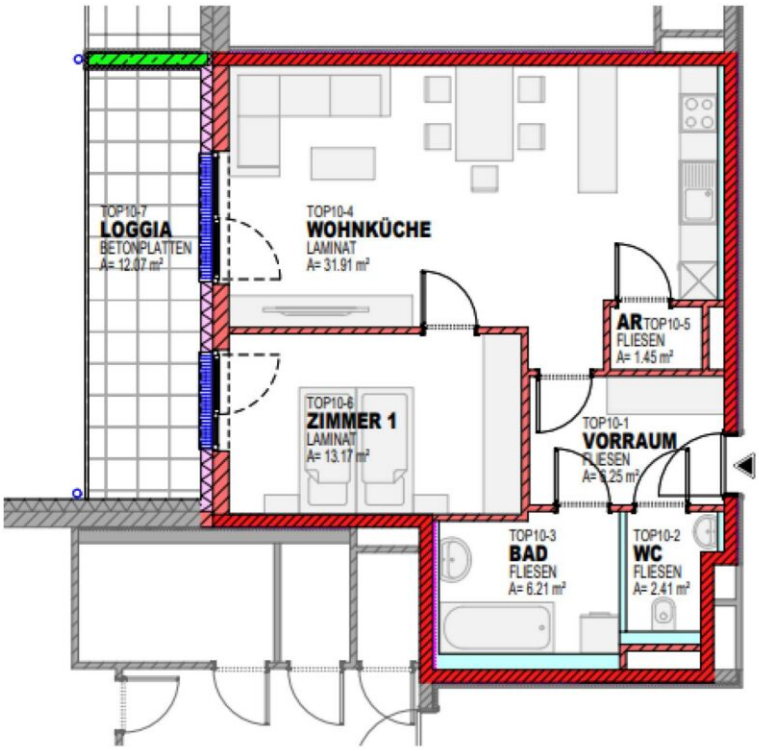
realbrokers Dienstleistungs GmbH & Co KG

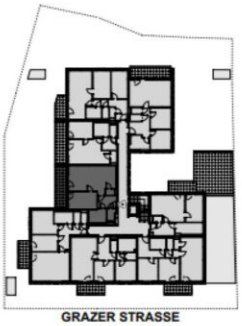
Braitnerstraße 41 Top 1, A-2500 Baden

**Telefon**: 02252 / 522 613

# Top 10 – 1. Obergeschoss

| 1.OG | TOP 10 |
|---|---|
| SUMME WOHNNUTZFLÄCHE | 61,41 m² |
| LOGGIA | 12,07 m² |



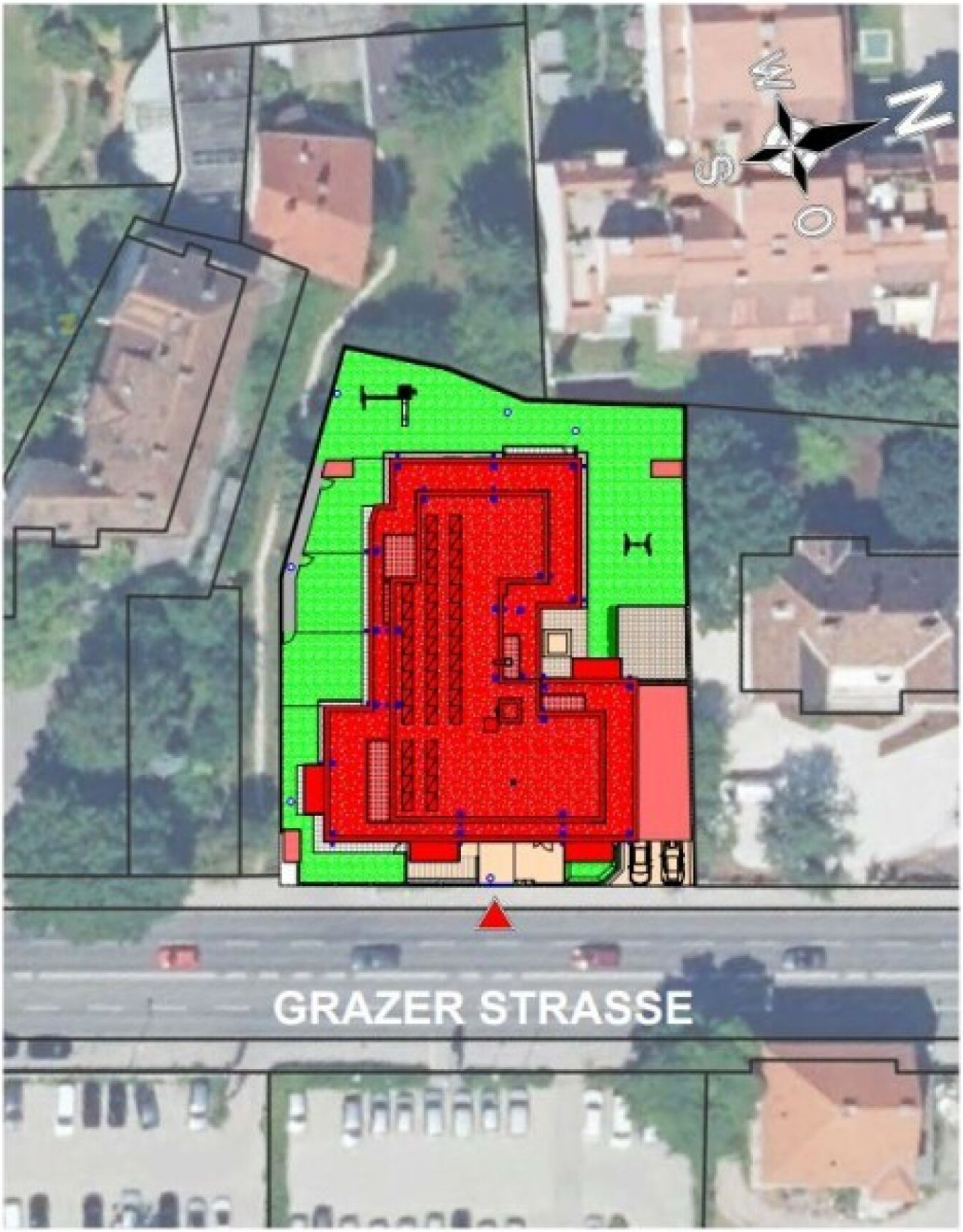

Die m² der einzelnen Räume können geringfügig variieren.
Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

Wiener Neustadt, Grazer Straße



realbrokers Dienstleistungs GmbH & Co KG
Braitnerstraße 41 Top 1, A-2500 Baden
Telefon: 02252 / 522 613

realbrokers.at
IMMOBILIEN




realbrokers Dienstleistungs GmbH & Co KG
Braitnerstraße 41 Top 1, A-2500 Baden
**Telefon**: 02252 / 522 613