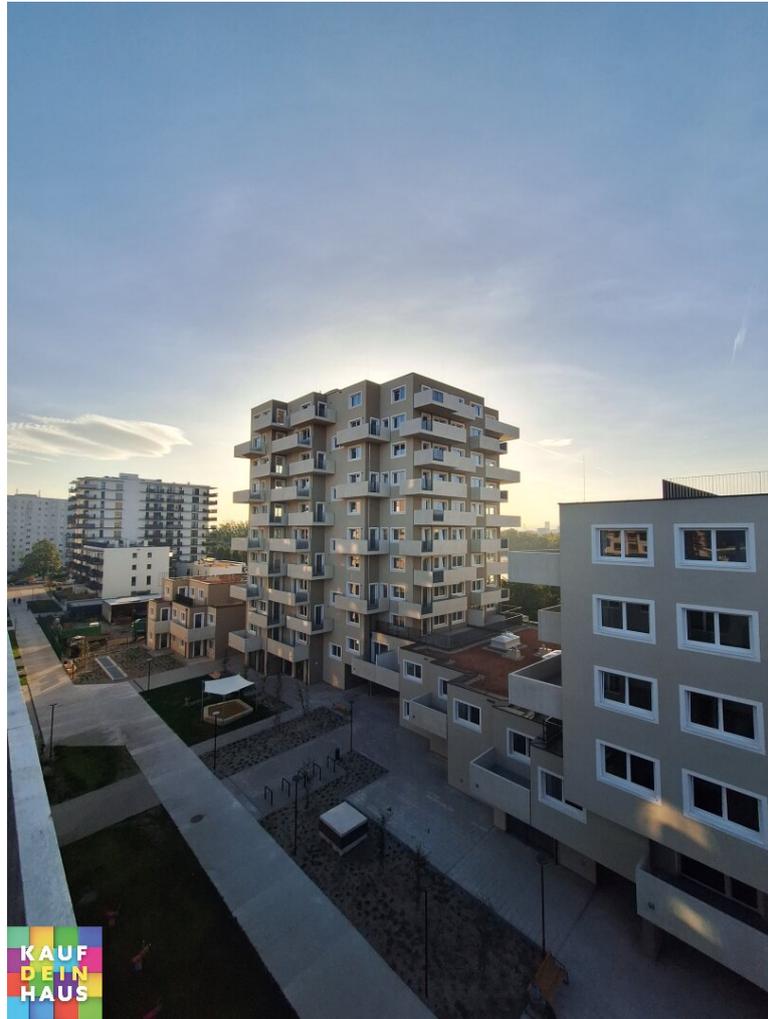


MIETKAUF - LEO AM TEICH!



Objektnummer: 2036

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,64 m ²
Nutzfläche:	75,52 m ²
Lagerfläche:	2,31 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.291,86 €
Kaltmiete (netto)	989,96 €
Kaltmiete	1.174,41 €
Betriebskosten:	184,45 €
USt.:	117,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



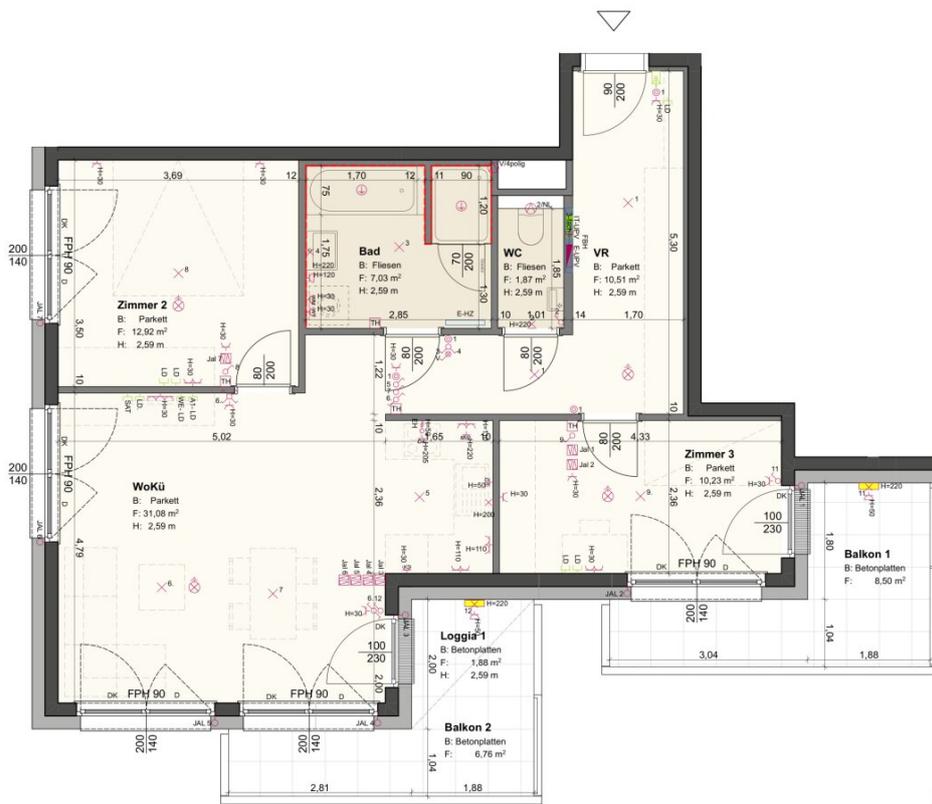
Simone Unger-Ullmann











Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1
T +43 1 546 88 0070
wohnungsanfragen@bwsg.at



ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP: 27
GESCHOß: 6. Obergeschoß
Wohnfläche 73,64 m²
Loggia 1,88 m²
Balkon 15,26 m²
WNFL gesamt 75,52 m²
Einlagerungsraum 2,31 m²

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:50
INDEX
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER
GERNER
PLUS.**



Insichtlich 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 Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Poterrien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 1/2

LEGENDE

Starkstrom			
	Schuko-Steckdose 1-fach		Dimmer-Schalter
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.		Dimmer-Taster
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.		Kontroll-Schalter
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz		Jalousie-Drehschalter
	Rasier-Steckdose		Drehzahlsteller
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel		Lampen-Wandauslaß
	CEE-Steckdose 5polig		Lampen-Deckenauslaß
	Schuko-Steckdose schaltbar		Strahler mit Beweg.-Melder
	Ausschalter		Stromanschluss 3polig
	Ausschalter 2-pol.		Stromanschluss 5polig
	Ausschalter 3-pol.		Jaousie-/Motoranschluss
	Serienschalter		E-Herdanschluss
	Wechselschalter		Doppeltaster
	Kreuzschalter		Jalousie-Schalter
	Doppel-Wechselschalter		UP- Anschlussdosen 5 pol.
	Taster 1-fach		Taster mit Meldeleuchte
	Thermostat		Wandleuchte Terrasse
	Rauchmelder Batteriebetrieben		E-Verteiler
Medien/Schwachstrom			Abkürzungen
	Klingeltaster SPA		Kühlschrank
	GSA Audio-Innensprechstelle		Elektro-Herd
	A1-Telekom-Leerdose		Dunstabzug
	SAT-Leerdose		Geschirrspüler
	WE-Leerdose		Mikrowelle
	Leerdose		Waschmaschine
	Medienverteiler		Wäschetrokner

Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung 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 49/3/1
T +43 1 546 08 0870
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



SEITE 2/2

**GERNER
GERNER
PLUS.**

**Leo am Teich als Miete mit Kaufoption
Ihre Wohnung in Zahlen**

Adresse: **1220 Wien, Ziegelhofstraße 72
Top 27 NEU**

Größe m² 73,64
Zimmer 3

Kaufpreis bei Sofortkauf 459.882 €

Miete zu Vertragsbeginn

Hauptmietzins 1.361,88 €
Betriebskosten-Akonto 162,00 €
Verwaltungskosten-Akonto 22,45 €
Umsatzsteuer 154,63 €
Brutto Gesamtmietzins 1.700,96 €

Mietzinsvorauszahlung für 15 Jahre brutto 73.640 €

pro Monat brutto 409,11 €
pro Monat netto 371,92 €
pro Monat Ust 37,19 €

Nach Reduktion um die Mietzinsvorauszahlung

Hauptmietzins reduziert 989,96 €
Betriebskosten-Akonto 162,00 €
Verwaltungskosten-Akonto 22,45 €
Umsatzsteuer 117,44 €
Brutto Gesamtmietzins 1.291,85 €

Beispiele Ausübung der Kaufoption

Kauf nach 6 Jahren

Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.) 507.747 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung -73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.) -57.631 €
Restkaufpreis: 376.476 €

Kauf nach 10 Jahren

Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.) 549.602 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung -73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.) -102.139 €
Restkaufpreis: 373.823 €

Kauf nach 15 Jahren

Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.) 606.805 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung -73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Annahme ØVPI 3% p.a.) -165.710 €
Restkaufpreis: 367.455 €

Auszug während der ersten 15 Jahre

Beispiel Abrechnung Mietzinsvorauszahlung (z.B. bei Auszug nach 48 Monaten)

Aufzehrung Mietzinsvorauszahlung 19.637 €
Refundierung nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung 54.003 €

*Der Hauptmietzins wird auf Basis des von der Statistik Austria monatlich verlautbarten 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 Kaufs – tatsächlich anzurechnenden Betrag.



Objektbeschreibung

Ihr entspannter Weg zur Eigentumswohnung am See: Jetzt mieten, später kaufen.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch die aktuellen Vergaberegeln sowie die hohen Zinsen für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf eines Eigenheims noch schwieriger geworden.

Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung im Leo am Teich mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können?

Um im Leo am Teich direkt am Badeteich Hirschstetten zu wohnen, benötigen Sie lediglich 1.000 EUR/m² (oder mindestens 60.000 EUR) als Mietzinsvorauszahlung.

Der Kaufpreis, um den Sie die Wohnung in Folge erwerben können, wird bei Abschluss des Mietvertrags bereits vertraglich vereinbart und lediglich mit sehr moderaten 2% pro Jahr wertgesichert.

Ihr Eigentum am See - ab dem 6. Jahr möglich:

Ihre Vorteile:

- **Sie finanzieren Ihre Eigentumswohnung mit jeder Mietzahlung:**
 - **Anrechnung der gesamten geleisteten Mietzinsvorauszahlung UND**
 - **Anrechnung von 75% des bereits bezahlten Netto-Hauptmietzinses.**

- Sie haben jederzeit Klarheit über Ihren verbleibenden Finanzierungsbedarf durch den vorab fixierten Kaufpreis.

- Unabhängigkeit gegenüber Preisanstiegen für Eigentumswohnungen für die nächsten

15 Jahre.

Sollten Sie nach 15 Jahren Ihre Wohnung im Leo am Teich doch nicht kaufen, sondern weiterhin mieten wollen, läuft Ihr Mietvertrag einfach weiter.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündungsverzichts vorausgesetzt. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Fordern Sie jetzt das Exposé an und erhalten Sie Ihr individualisiertes Rechenbeispiel zur Mietkaufvariante.

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 <275m

Apotheke <475m

Klinik <775m

Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <125m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <825m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <1.200m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap