

Attraktive Doppelhaushälften in Pottendorf - mit eigenem Garten & 2 Parkplätze ab 16 €/m²



Objektnummer: 25558

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,80 m ²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.986,22 €
Kaltmiete (netto)	1.745,45 €
Kaltmiete	1.805,65 €
Betriebskosten:	60,20 €
USt.:	180,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Sichern Sie sich diese attraktive Doppelhaushälfte in Pottendorf im Bezirk Baden, nur 20 Minuten von Wien entfernt.

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung, und hat eine Fläche von ca. 112m² welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4-Zimmer, eine Terrasse, ein Garten sowie einen Balkon bietet.

IHRE Haushälfte verfügt über 2 PKW-Stellplätze, beide Plätze sind mit einer zusätzlichen Leerverrohrung für Ladestationen (für E-Autos) ausgestattet. Optional kann ein Carport errichtet werden, so können Sie bequem vor Ihrem Haus parken.

Ihre Vorteile:

- **Schlüsselfertig:** Jetzt kaufen für 495.000 Euro

- **Mietdauer: 5 Jahre**

- **Konstante Fixmiete:**

Ihre monatliche Miete exkl. BK bleibt für 5 Jahre stabil bei 1.920 Euro

- **Attraktiver Fixzins:**

Profitieren Sie von einem **Fixzins** von nur **1,9 % p.a.** für einen **Zeitraum von 5 Jahren**

- **Geringe Anzahlung**

nur 35.000 Euro, reduziert Ihren Kaufbetrag nach 5 Jahren

- **Attraktiver Kaufbonus:** Nach 5 Jahren erhalten Sie zusätzlich einen Kaufbonus in Höhe von 28.000 Euro, der direkt auf den Kaufpreis angerechnet wird

- **Kaufverpflichtung nach 5 Jahren**

abzüglich Anzahlung 35.000,- Euro

abzüglich Kaufbonus 28.000,- Euro

- **Kaufbetrag nach 5 Jahren: 480.846,- Euro**

- **50% der Provision** erst in 5 Jahren fällig

• **Flexibles Optionsrecht:** Ihr Optionsrecht auf den Kauf der Immobilie ist übertragbar – ideal für individuelle Lebensplanungen oder Weitergaben

• **Gewinnabschöpfung nach dem Kauf zu 100%** keine Behaltefrist nach dem Kauf

• **Keine ImmoESt** (Stand 01/2025) Hauptwohnsitzbefreiung

Diese Vorteile machen das Mietkaufobjekt Pottendorf zu einer sicheren und flexiblen Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen!

- **Wählen Sie aus verschiedenen Ausstattungsvarianten Ihrer Wahl.**

- **Mit Mietkauf zum Eigenheim**

- **Planbare Raten - kein hohes Eigenkapital nötig**

- **Wählen Sie aus verschiedenen Ausstattungsvarianten Ihrer Wahl.**

Jetzt unverbindlich beraten lassen und Ihre Chance nützen!

KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie gefolgt aus:

Erdgeschoss:

- Eingang/Vorraum
- Wohn-Essbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer
- Technikraum

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage Vorbereitung**
- **elektrische Rollläden**
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung**
- **Tischler Türen**
- **Parkettböden bzw. Fliesen**
- **Fußbodenheizung**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Heim in Pottendorf. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage und eine moderne Ausstattung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser idyllischen Gemeinde.

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap