

**Miete mit Kaufoption! Penthousewohnung mit einmaliger  
Dachterrasse und Fernblick in Kematen a.d. Krems zu  
vermieten!**



Visualisierung Mustermöblierung - Wohn-/Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22242**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4531 Kematen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.414,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.027,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.285,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,50 €
<b>USt.:</b>	128,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

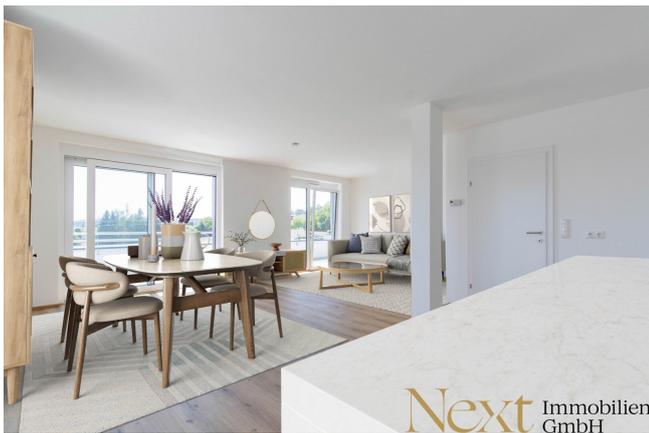
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

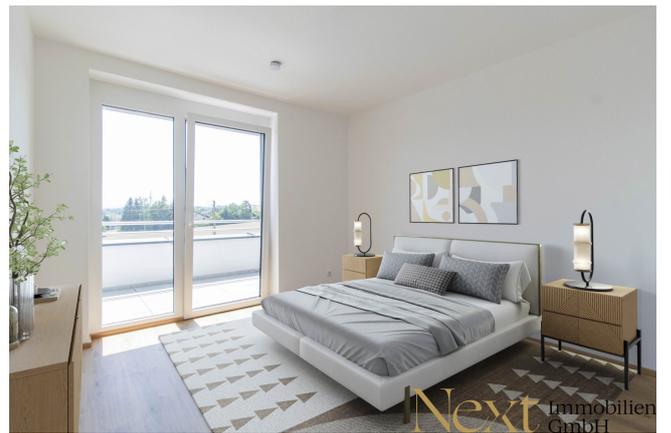
## Ihr Ansprechpartner

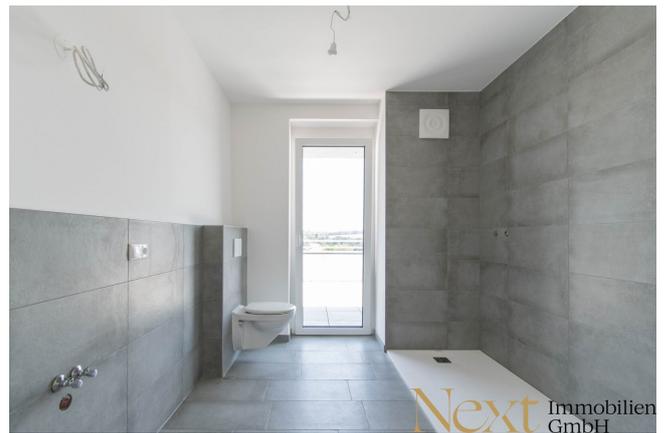
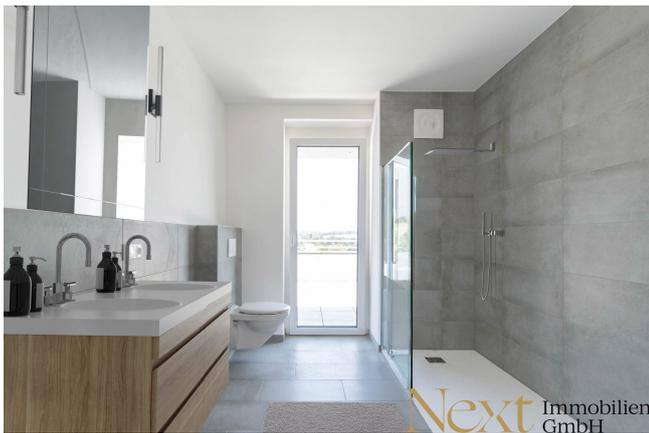


**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz











## Objektbeschreibung

**MIETE MIT KAUFPTION** - Exklusive Penthousewohnung in Ruhelage samt uneinsehbarer Dachterrasse in Kematen an der Krems zu vermieten!

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89,66m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über die Hälfte der obersten Etage eines Wohnhauses und ist barrierefrei zugänglich.

Der Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet und bietet viel Platz zum Entspannen.

Auf direktem Weg gelangt man von beiden Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer auf die einzigartige Dachterrasse mit ca. 100m<sup>2</sup>, auf welcher man bei herrlichem Fernblick den Sonnenaufgang genießen kann.

In einem der Schlafzimmer befindet sich das großzügige Badezimmer, ebenfalls mit Terrassenzugang, samt begehbare Dusche.

Eine separate Toilette steht ebenfalls zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bietet der geräumige Abstellraum welcher vom Vorraum aus begehbar ist.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden in Eiche Dekor.

Im Abstellraum sowie Badezimmer und WC werden zeitlose keramische Fliesen verlegt.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden Rollladenkästen samt Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von elektrischen Raffstores angebracht.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Fensterlüfter an der Terrassentüre zur Vermeidung von hoher Luftfeuchtigkeit im Inneren und zur Vorbeugung von Schimmelbildung.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Nahwärme beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Glasfaseranschluss vorhanden.

## **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum
- Dachterrasse

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil im Erdgeschoß mit ca. 3m<sup>2</sup>, welches für ausreichend Stauraum sorgt.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsflächen wie ein Fahrradabstellplätze, Trockenraum und Außenflächen samt Kinderspielplatz für alle Bewohner zugänglich.

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Mietpreis enthalten sind und verpflichtend anzumieten sind.

Die Kosten pro Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf monatl. á € 74,40 inkl. USt (inkl. BK).

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen hierfür sind bereits vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

## **KONDITIONEN:**

- Mietkosten monatl.: € 1.129,70 inkl. USt

- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 284,35 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 1.414,05 inkl. USt (inkl. Betriebskosten; exkl. Heizung und Strom)

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. € 85,20 inkl. 20% USt angesetzt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

## **FINANZIERUNGSBEITRAG:**

€ 40.000,00

Hiervon wird jährlich 1% in Abzug gebracht.

Bei Auszug (1 Jahr Kündigungsverzicht) wird Ihnen der restliche Finanzierungsbeitrag zurückerstattet.

## **Vorteile Mietkauf:**

- Es sind deutlich niedrigere Eigenmittel notwendig als für eine Kreditfinanzierung beim Sofortkauf.
- Die günstigen Darlehenskonditionen des bonitätsstarken Vermieters werden 1:1 an den Mieter weitergegeben.
- Bei der Mietzinsbildung wird kein Gewinnaufschlag durch den Vermieter verrechnet.

- Nach Ablauf von 5 Jahren und nach Ablauf von 10 Jahren haben Sie die Möglichkeit die Wohnung zu folgenden Kaufpreisen zu erwerben -

bei dem Kaufpreis handelt es sich um einen Fixkaufpreis: Kaufpreise auf Anfrage!

Es besteht aber keine Verpflichtung zum Kauf.

- Weitere Vorteile erfahren Sie gerne persönlich von uns!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn bzw. KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <5.000m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap