

## Top-Preis, Top-Lage - Doppelhaushälfte nahe Wien



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

### 112M<sup>2</sup> AUF 2 ETAGEN

Dein Wohnraum in Pottendorf  
nur 20 Minuten von Wien entfernt



4

Zimmer



2

Badezimmer



2

PKW-Stellplätze



Garten & Balkon

Pottendorf

CONTACT US



WERTIMMOBILIEN.AT



**Objektnummer: 25675**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Meierhof
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	126,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.889,55 €
Kaltmiete (netto)	1.653,77 €
Kaltmiete	1.717,77 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	171,78 €
Provisionsangabe:	

8.442,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052













	HWB Ref.SK	PEB SK	CO 2eq.SK	f GEE.SK
A++		A++	A++	
A+				A+
A				
B		B		
C				
D				
E				
F				
G				





## Objektbeschreibung

### Dein neues Zuhause in Pottendorf – nur 20 Min. von Wien!

Ihr Haus befindet sich in einer charmanten Siedlung und hat eine Fläche von ca. 110m<sup>2</sup> welche sich auf zwei Etagen verteilt und Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, einen Garten sowie einen Balkon bietet.

Eine ansprechende Optik, hervorragende Raumaufteilung und die bewährte Ziegelmassivbauweise ergeben ein gemütliches, sicheres und zeitloses Eigenheim.

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.

Diese moderne schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit **Mietkauf-Option** bietet alles, was du brauchst!

- **112,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche – durchdacht & gemütlich**
- **4 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Balkon**
- **Eigengarten & Terrasse – perfekt zum Entspannen**
- **2 Stellplätze direkt vor dem Haus**

Perfekt geplant sieht die Raumaufteilung wie folgt 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
- Tischlertüren
- Parkettböden bzw. Fliesen
- Fußbodenheizung
- Günstiger Einstieg ins Eigenheim
- Ohne hohe Eigenkapitalanforderung
- Jetzt informieren!

#### Ihre Vorteile:

- **Schlüsselfertig:** Jetzt kaufen für 469.000 Euro
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- **Konstante Fixmiete:** Ihre monatliche Miete (exkl. BK) bleibt für 5 Jahre stabil bei 1.819,15,- Euro
- **Attraktiver Fixzins:**

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

—

- **Geringe Kaufoption**

nur 35.000 Euro, reduziert Ihren Kaufbetrag nach 5 Jahren

- **Attraktiver Kaufbonus:** Nach 5 Jahren erhalten Sie zusätzlich einen Kaufbonus in Höhe von 27.287,- Euro, der direkt auf den Kaufpreis angerechnet wird.

- **Kaufpreis nach 5 Jahren:**

abzüglich Kaufoption 35.000,- Euro

abzüglich Kaufbonus 27.287,-,- Euro

- **Kaufbetrag nach 5 Jahren: 436.827,- Euro**

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

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

**KONTAKT : Ljiljana Lukijanovic/ 0664 542 30 52**

**[I.lukijan@wertimmobilien.at](mailto:I.lukijan@wertimmobilien.at)**

**Jetzt Ihre Chance nutzen!**

Sie profitieren jetzt im Rahmen der „Wohnbau-Offensive“ von der Gebührenbefreiung!



Bei dem Erwerb einer Wohnimmobilie, entfallen die Grundbuch- (1,1%) und Pfandrechteintragungsgebühr (1,2%) bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro.

Diese Regelung gilt für Wohnobjekte, die als Hauptwohnsitz genutzt werden und der Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, mit einem Kaufpreis bis zu 2 Millionen Euro.

**Provision** in 2 Raten 50% / 50% jeweils 8.442,- € inkl. USt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap