

**Reihenhausprojekt in Theresienfeld – Miete mit Kaufoption  
– Hochwertige Neubauten mit Garten in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 15992**

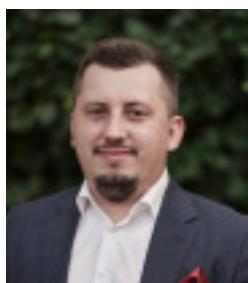
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2604 Theresienfeld               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,74 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 237,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 122,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,52                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.351,24 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.351,24 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.351,24 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

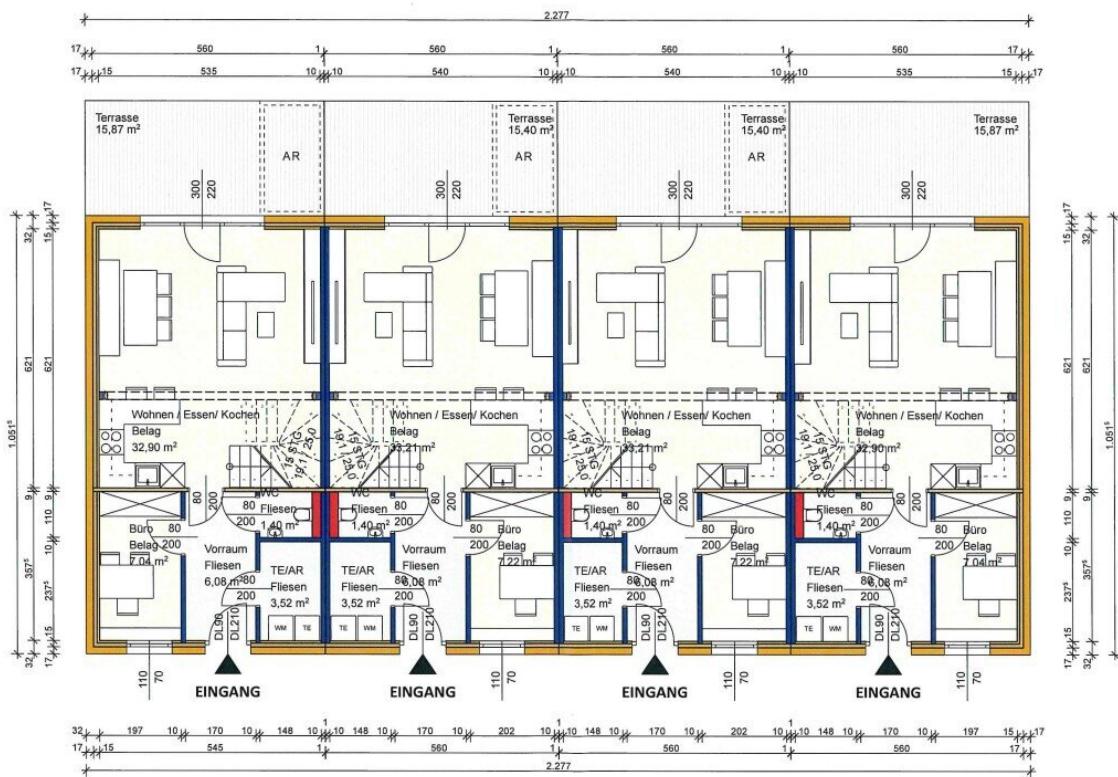
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandru Filimon**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1

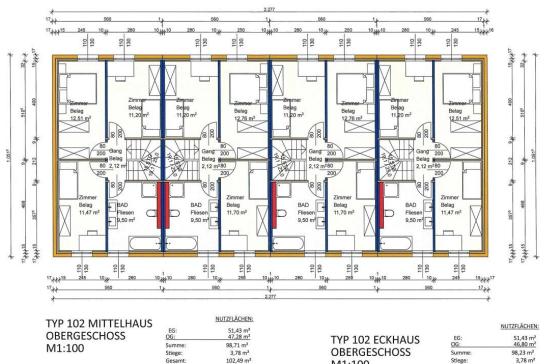


**TYP 102 MITTELHAUS  
ERDGESCHOSS  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**  
EG: 51,43 m<sup>2</sup>  
OG: 47,28 m<sup>2</sup>  
Summe: 98,71 m<sup>2</sup>  
Stiege: 3,78 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 102,49 m<sup>2</sup>

**TYP 102 ECKHAUS  
ERDGESCHOSS  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**  
EG: 50,94 m<sup>2</sup>  
OG: 47,28 m<sup>2</sup>  
Summe: 98,71 m<sup>2</sup>  
Stiege: 3,78 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 102,49 m<sup>2</sup>

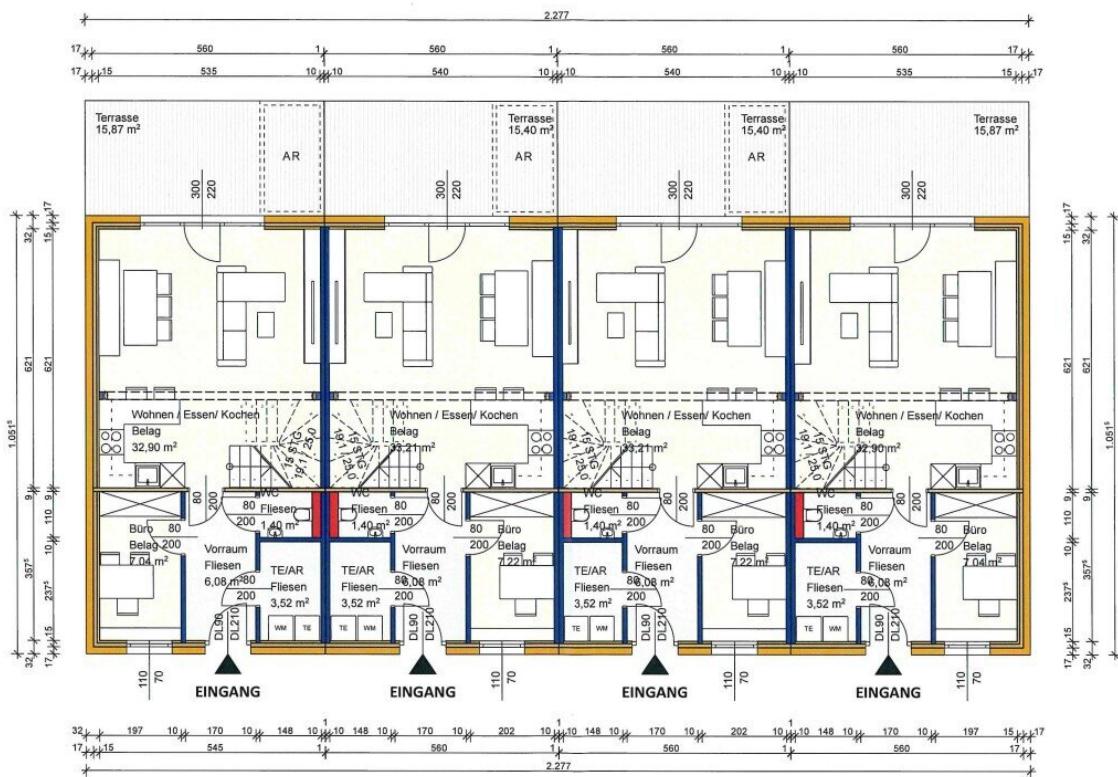


**TYP 102 MITTELHAUS  
OBERGESCHOSS  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**  
EG: 51,43 m<sup>2</sup>  
OG: 67,48 m<sup>2</sup>  
Summe: 98,71 m<sup>2</sup>  
Stiege: 3,78 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 102,49 m<sup>2</sup>

**TYP 102 ECKHAUS  
OBERGESCHOSS  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**  
EG: 51,43 m<sup>2</sup>  
OG: 67,48 m<sup>2</sup>  
Summe: 98,71 m<sup>2</sup>  
Stiege: 3,78 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 102,49 m<sup>2</sup>



**TYP 102 MITTELHAUS  
ERDGESCHOSS  
M1:100**

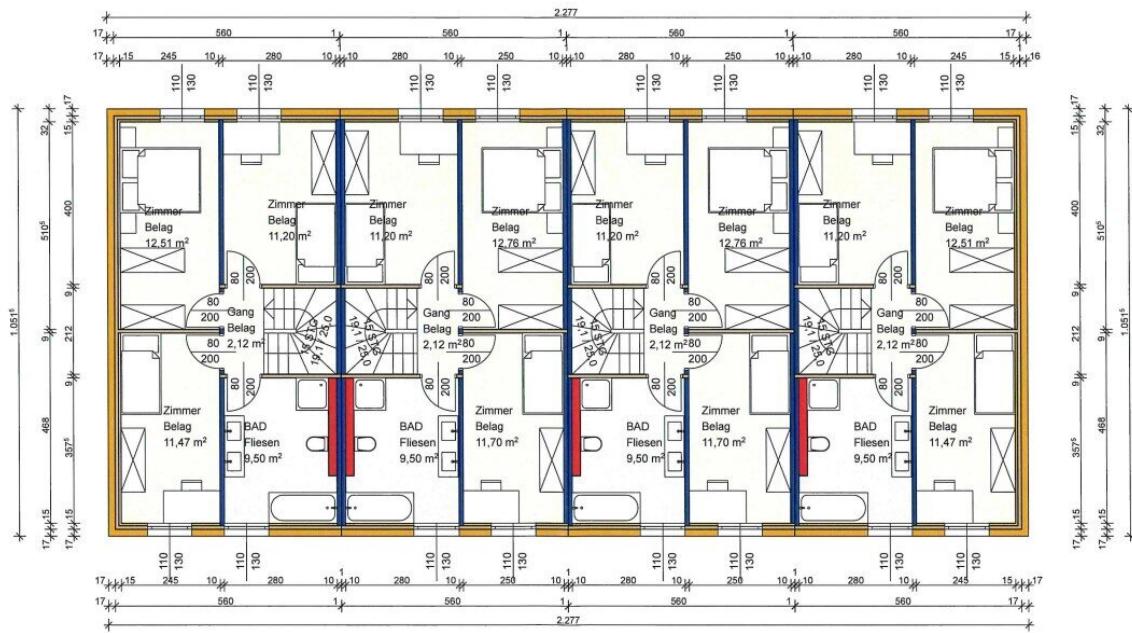
**NUTZFLÄCHEN:**

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| EG:     | 51,43 m <sup>2</sup>  |
| OG:     | 47,28 m <sup>2</sup>  |
| Summe:  | 98,71 m <sup>2</sup>  |
| Stiege: | 3,78 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt: | 102,49 m <sup>2</sup> |

**TYP 102 ECKHAUS  
ERDGESCHOSS  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| EG:     | 50,94 m <sup>2</sup>  |
| OG:     | 47,28 m <sup>2</sup>  |
| Summe:  | 98,71 m <sup>2</sup>  |
| Stiege: | 3,78 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt: | 102,49 m <sup>2</sup> |



**TYP 102 MITTELHAUS  
OBERGESCHOß  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| EG:     | 51,43 m <sup>2</sup>  |
| OG:     | 47,28 m <sup>2</sup>  |
| Summe:  | 98,71 m <sup>2</sup>  |
| Stiege: | 3,78 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt: | 102,49 m <sup>2</sup> |

**TYP 102 ECKHAUS  
OBERGESCHOß  
M1:100**

**NUTZFLÄCHEN:**

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| EG:     | 51,43 m <sup>2</sup>  |
| OG:     | 46,80 m <sup>2</sup>  |
| Summe:  | 98,23 m <sup>2</sup>  |
| Stiege: | 3,78 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt: | 102,01 m <sup>2</sup> |

# Objektbeschreibung

In dieser attraktiven Lage entstehen vier hochwertige Doppelhaushälften (Reihenhäuser) in moderner Holz-Massivbauweise. Jede Wohneinheit bietet rund 102 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, durchdachte Grundrisse, helle Räume sowie private Gärten und Terrassen – ideal für Paare und Familien.

Das Projekt wurde nach modernsten Baustandards konzipiert und überzeugt mit nachhaltiger Bauweise, hoher Energieeffizienz und einem durchdachten Raumkonzept. Durch das **Mietkaufmodell** wird **leistbares Wohnen** mit langfristiger Planungssicherheit kombiniert. Die schlüsselfertige Übergabe ist in kurzer Bauzeit möglich.

## Eckdaten pro Reihenhaus (Top 1 bis Top 4):

- Wohnnutzfläche: **ca. 102 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: **ca. 13 m<sup>2</sup>**
- Eigengarten: zwischen **ca. 61 m<sup>2</sup> und 122 m<sup>2</sup>** (je nach Haus)
- **2 PKW-Stellplätze (inkludiert)**

## Ausstattung:

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (Uw 0,8)
- Elektrische Raffstores (Außenbeschattung)
- Vollwärmeschutzfassade
- Hochwertiger Eichenparkett & Fliesen
- Moderne Sanitärausstattung
- Terrasse mit Wasseranschluss
- Garten eingezäunt mit Gitterstabzaun & Gartentor

- 2 PKW-Stellplätze mit Ökodrain-Belag

#### **Energieausweis:**

- Heizwärmebedarf: **29 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)**
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor: **0,49 (Klasse A++)**

#### **Mietkonditionen & Kaufoption:**

- **Eigenmittel ab EUR 81.990,--**
- **Monatliche Miete ab EUR 1.200,-- netto**
- Die bis dahin geleistete Nettomiete wird zum Großteil auf den Kaufpreis angerechnet
- Transparentes Modell mit klar kalkulierbaren Konditionen

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Bahnhof fußläufig erreichbar (direkte Verbindung nach Wiener Neustadt und Wien)
- Bushaltestellen in Gehnähe

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentren in Wiener Neustadt in wenigen Minuten erreichbar

#### **Kindergärten und Schulen:**

- Kindergarten und Volksschule in Theresienfeld in fußläufiger Entfernung
- Weiterführende Schulen in der Umgebung

#### **Freizeit und Erholung:**

- Naherholungsgebiete, Felder und Wälder direkt vor der Tür
- Rad- und Wanderwege
- Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde und Umgebung

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

**Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

## **Top 1**

- Wohnnutzfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Eigengarten: ca. 122 m<sup>2</sup>
- 2 PKW-Stellplätze (inkludiert)

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Vorraum ca. 5,3 m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 3,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 3,2 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten ca. 42,3 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss:**

- Zimmer 1 ca. 10,5 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2 ca. 12,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 14,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ca. 10,1 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4,6 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 5,7 m<sup>2</sup>

### **Kosten:**

Kaufpreis schlüsselfertig: 423.386,19€

Baukostenbeitrag Genossenschafter: € 84.677,24€

Monatliche Miete exkl. Betriebskosten: € 1.351,24€

Es gilt eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2% des Kaufpreises als vereinbart.

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 <2.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap