

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



**Objektnummer: 15992**

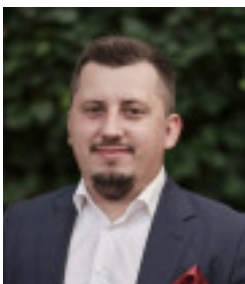
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## 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.

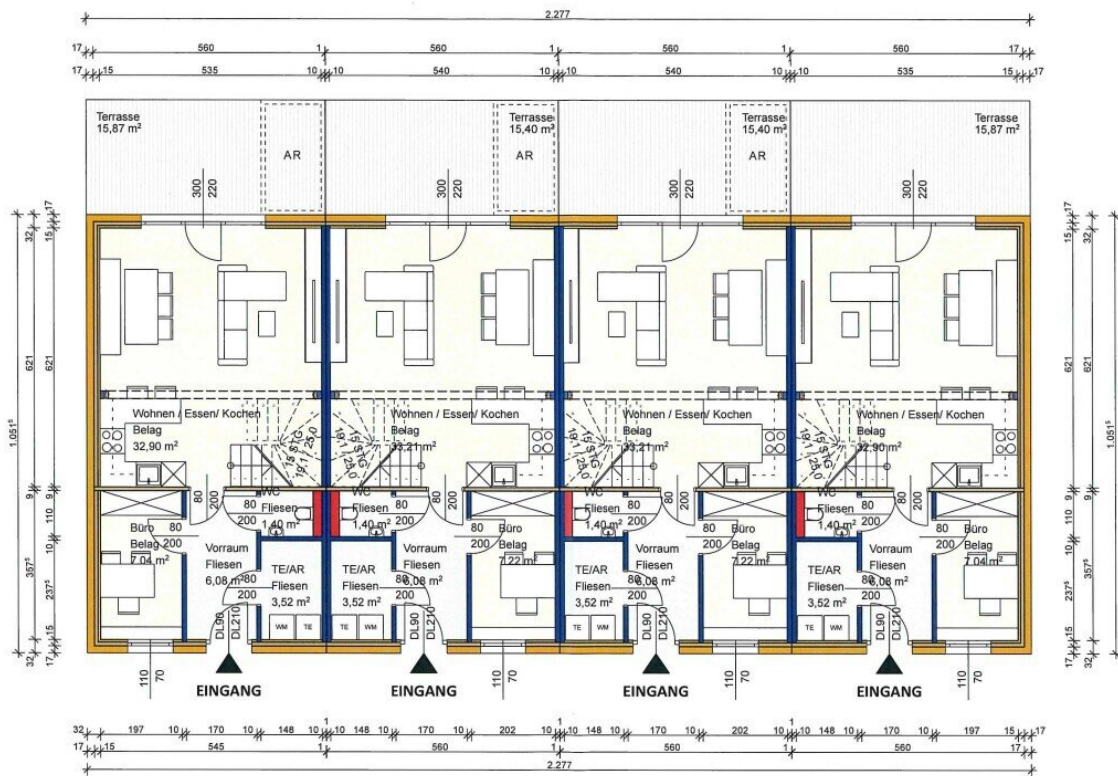
## Ihr Ansprechpartner



**Alexandru Filimon**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1



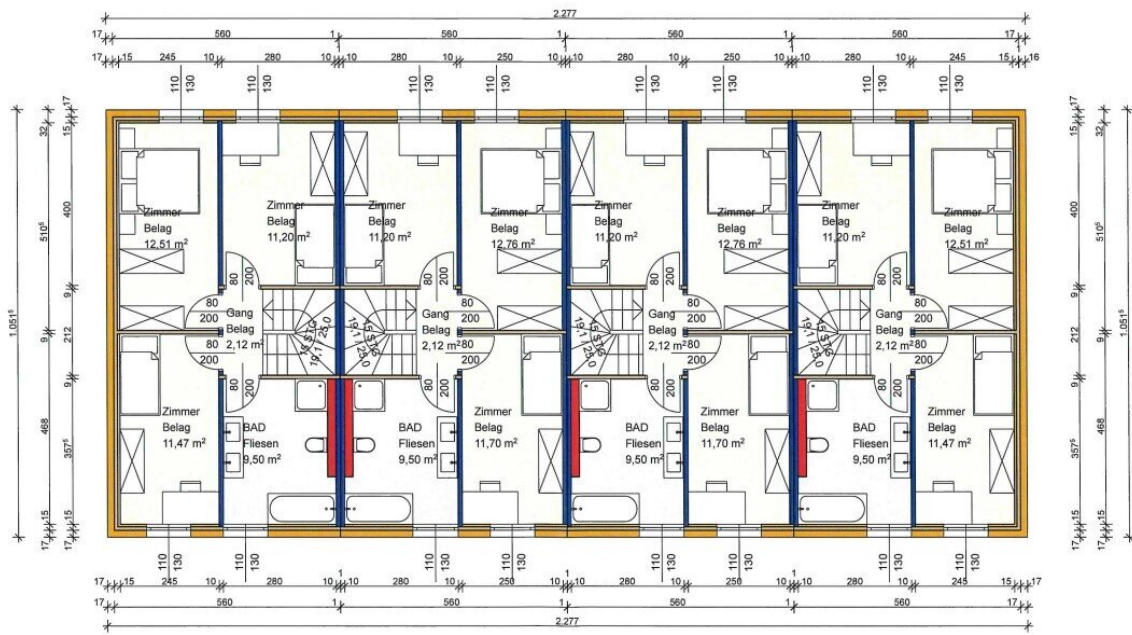


**TYP 102 MITTELHAUS  
ERDGESCHOSS  
M1:100**

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:	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:	45,80 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 (U<sub>w</sub> 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 112.000,--**
- **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 Gegendnähe

### **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: € 112.000€

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

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.500m

#### **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