

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



Objektnummer: 15992

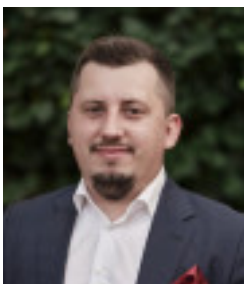
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2604 Theresienfeld |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 97,74 m² |
| Nutzfläche: | 237,00 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 122,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | B 29,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,52 |
| Gesamtmiete | 1.351,24 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.351,24 € |
| Kaltmiete | 1.351,24 € |
| Provisionsangabe: | |

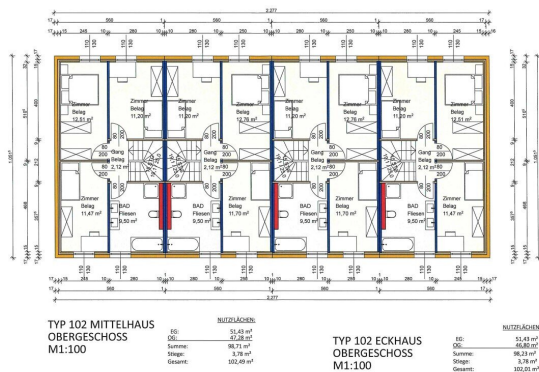
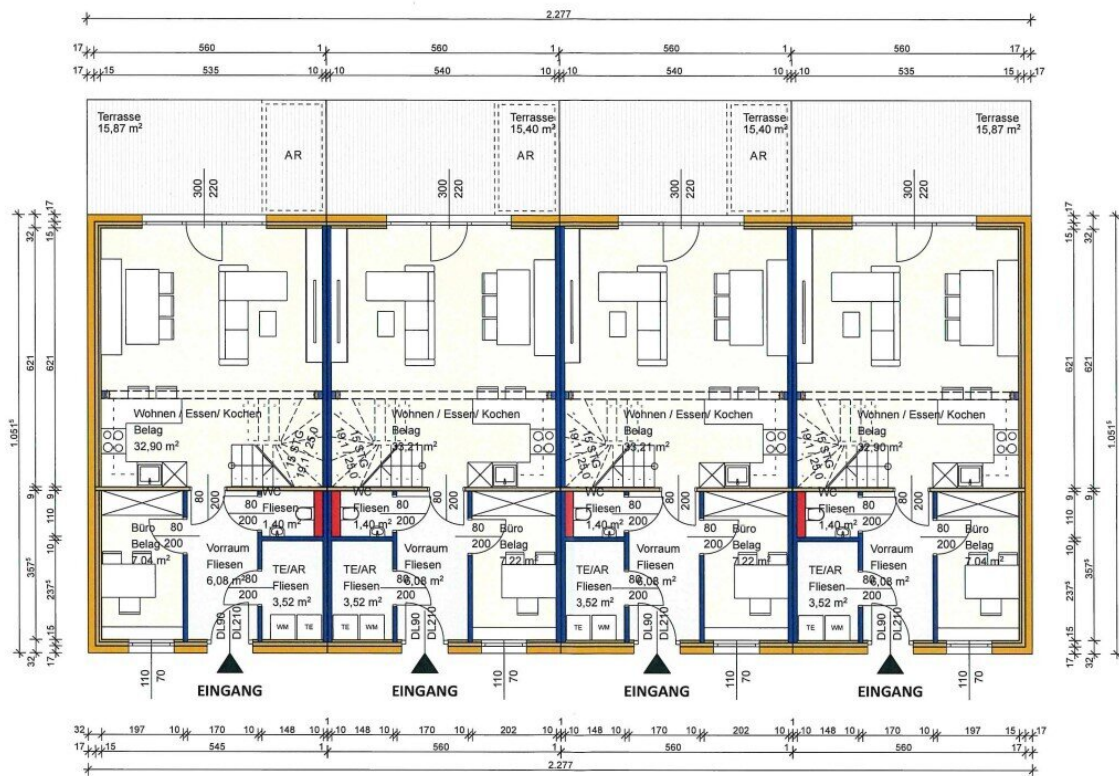
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

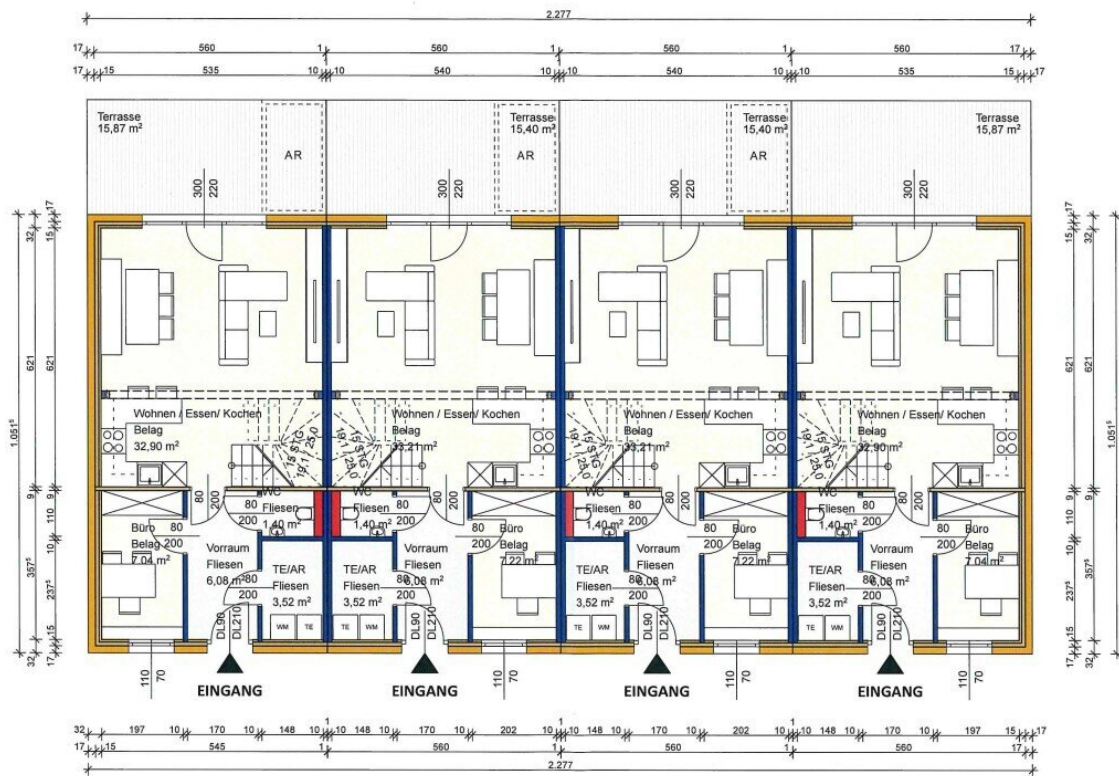
Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



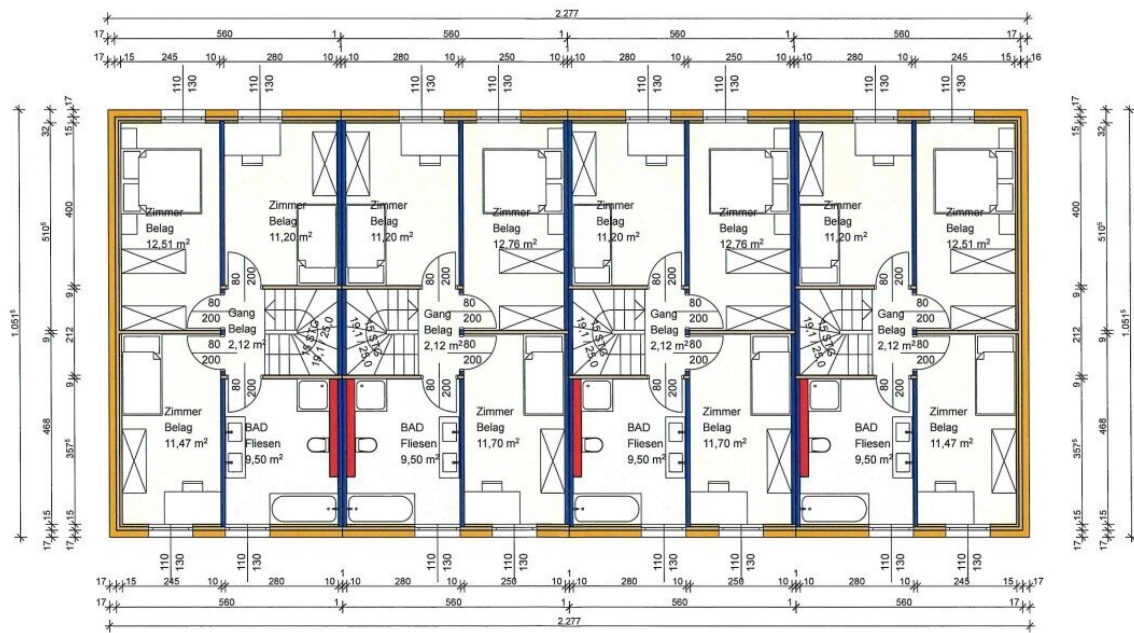


TYP 102 MITTELHAUS
ERDGESCHOSS
M1:100

| NUTZFLÄCHEN: | |
|--------------|-----------|
| EG: | 51,43 m² |
| OG: | 47,28 m² |
| Summe: | 98,71 m² |
| Stiege: | 3,78 m² |
| Gesamt: | 102,49 m² |

TYP 102 ECKHAUS
ERDGESCHOSS
M1:100

| NUTZFLÄCHEN: | |
|--------------|-----------|
| EG: | 50,94 m² |
| OG: | 47,28 m² |
| Summe: | 98,71 m² |
| Stiege: | 3,78 m² |
| Gesamt: | 102,49 m² |



TYP 102 MITTELHAUS
OBERGESCHOSS
M1:100

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

TYP 102 ECKHAUS
OBERGESCHOSS
M1:100

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

Objektbeschreibung

In dieser attraktiven Lage entstehen vier hochwertige Doppelhaushälften (Reihenhäuser) in moderner Holz-Massivbauweise. Jede Wohneinheit bietet rund 102 m² 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 m²**
- Terrasse: **ca. 13 m²**
- Eigengarten: zwischen **ca. 61 m² und 122 m²** (je nach Haus)
- **2 PKW-Stellplätze (inkludiert)**

Ausstattung:

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (U_w 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/m²a (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 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

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 m²
- Terrasse: ca. 13 m²
- Eigengarten: ca. 122 m²
- 2 PKW-Stellplätze (inkludiert)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 5,3 m²
- Technikraum ca. 3,6 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 3,2 m²
- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten ca. 42,3 m²

Obergeschoss:

- Zimmer 1 ca. 10,5 m²

- Zimmer 2 ca. 12,4 m²
- Zimmer 3 ca. 14,4 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ca. 10,1 m²
- Abstellraum ca. 4,6 m²
- Gang ca. 5,7 m²

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