

**Diese Vorteile bietet nur dieses Haus!**



Jetzt sichern bevor es zu spät ist

**Objektnummer: 25842**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Am Meierhof 28          |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2486 Pottendorf         |
| Baujahr:                      | 2025                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Möbliert:                     | Teil                    |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 110,00 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 2                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Garten:                       | 129,00 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













# Objektbeschreibung

**Besichtigung jederzeit möglich!**

**Video:** [hier klicken und ....](#)

Videokanal auf Youtube kostenlos abonnieren und von den Vorteilen als Erste / Erster profitieren!

## **Ihre Zukunft in Pottendorf: Maximale Planungssicherheit durch 5 Jahre Miet- und Preisgarantie!**

**Träumen Sie nicht nur vom Eigenheim – sichern Sie es sich zu den Konditionen von heute!**

In einer Zeit, in der Wohnkosten und Immobilienpreise unvorhersehbar steigen, bieten wir Ihnen in Pottendorf eine seltene Gelegenheit: Ein modernes Doppelhaus mit einem Finanzierungskonzept, das Ihnen heute schon die Sicherheit für die nächsten fünf Jahre und darüber hinaus garantiert.

**Das Besondere für Sie: Sowohl Ihre Miete als auch Ihr späterer Kaufpreis stehen heute schon fest.** Keine Überraschungen, keine versteckten Erhöhungen – nur pure Planungssicherheit für Sie und Ihre Familie.

### **Das „Sorglos-Paket“: 5 Jahre fixierte Konditionen**

Nutzen Sie die Vorteile unseres einzigartigen Mietkauf-Modells, um stressfrei in Ihr neues Leben zu starten:

- **Konstante Fixmiete:** Genießen Sie volle 5 Jahre lang eine stabile monatliche Miete von nur **1.819,- Euro** (exkl. BK). Während andere sich über Mieterhöhungen sorgen, bleibt Ihr Budget planbar.
- **Fixer Zinssatz von 1,9 % p.a.:** Wir sichern Ihnen einen attraktiven Fixzins für 5 Jahre. Das ist Ihr Schutzschild gegen Zinssteigerungen am Markt.
- **Fixpreis-Garantie für die Zukunft:** Sie wissen heute schon genau, was Ihr Haus in 5 Jahren kosten wird. Der offene Kaufbetrag nach 5 Jahren beläuft sich auf lediglich **451.796,- Euro**.

## Warum sich Zögern nicht auszahlt

Durch den inkludierten **Kaufbonus von 28.000 Euro** und die Anrechnung Ihrer **Kaufoption von 35.000 Euro** reduziert sich Ihr Finanzierungsbedarf massiv.

Sie profitieren nach dem Kauf von der vollen steuerfreien Gewinnabschöpfung und der Hauptwohnsitzbefreiung bei einem nachfolgendem Verkauf. -

ACHTUNG: Dies ist bei geförderten Immobilien NICHT der Fall.

Ihr neues Zuhause: Qualität, die bleibt

Dieses Haus ist nicht nur eine kluge Investition, sondern ein Ort zum Wohlfühlen:

- **Ziegelmassivbauweise:** Solide, wertbeständig und langlebig.
- **Platz für Entfaltung:** Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, Terrasse, Balkon und einen eigenen Garten.
- **Bereit für die Zukunft:** 2 PKW-Stellplätze inklusive Leerverrohrung für Ihre E-Ladestation (Wallbox). Optional ist ein Carport und eine PV-Anlage möglich.
- **Individuell:** Wählen Sie die Ausstattungsvarianten noch nach Ihrem persönlichen Geschmack aus.

**Pottendorf bietet Ihnen die perfekte Balance:** Nur 25 Minuten von Wien entfernt, leben Sie hier sicher, ruhig und umgeben von grüner Lebensqualität.

**Nutzen Sie jetzt dieses Zeitfenster!** Ein fixierter Kaufpreis und eine garantierte Miete sind in der aktuellen Marktlage Ihr größter Vorteil.

Schaffen Sie heute das Fundament für ein glückliches Leben in den eigenen vier Wänden.

Provision: 8130,- Euro inkl. 20% USt bei Vertragsabschluss / 8.132,- Euro in 5 Jahren bei Kauf

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Beratungstermin und sichern Sie sich Ihre Fixpreis-Zukunft!** [Kurzgeschichte zum Glück](#)

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <775m

Klinik <5.775m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.300m

Schule <1.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <800m

### **Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <775m

Post <775m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <450m

Bahnhof <1.400m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap