# **MIETKAUF - LEO AM TEICH!**



Objektnummer: 2036

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Ziegelhofstraße 72

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2023

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:73,64 m²Nutzfläche:75,52 m²Lagerfläche:2,31 m²

Zimmer: 3
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 48,18 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.84Gesamtmiete1.291.86 €Kaltmiete (netto)989.96 €Kaltmiete1.174.41 €Betriebskosten:184.45 €

Betriebskosten: 184,45 € USt.: 117,45 €

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

### **Ihr Ansprechpartner**



Simone Unger-Ullmann

























### LEGENDE

#### Starkstrom Schuko-Steckdose 1-fach Schuko-Steckdose 2-fach waagr. ¥ Schuko-Steckdose 2-fach senkr. Schuko-Steckdose mit Kinderschutz Rasier-Steckdose 7 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel Y CEE-Steckdose 5polig ¥ Schuko-Steckdose schaltbar 0 Ausschalter 8 Ausschalter 2-pol. Ausschalter 3-pol. Serienschalter Wechselschalter X Kreuzschalter Doppel-Wechselschalter 0 Taster 1-fach Thermostat Rauchmelder Batteriebetrieben Medien/Schwachstrom Klingeltaster SPA GSA Audio-Innensprechstelle A1-Telekom-Leerdose

SAT-Leerdose WE-Leerdose

LO Leerdose

0	UP- Anschlussdosen 5 pol.
8	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
EUPV	E-Verteiler
	Abkürzungen
KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle
WM	Waschmaschine
WT	Wäschetrokner

d Dimmer-Schalter

Kontroll-Schalter

Jalousie-Drehschalter

& Drehzahlsteller

Lampen-Wandauslaß

Lampen-Deckenauslaß

Stromanschluss 3polig

Jaousie-/Motoranschluss

Strahler mit Beweg.-Melder

Stromanschluss 5polig

Jaousie-/Motoransch
 E-Herdanschluss

Doppeltaster

Jalousie-Schalter

Dimmer-Taster

 $\times$ 

#### Planbeschriftung DK Dreh-Kipp Flügel D Drehflügel FIX Fixverglasung FPH Fensterparapethöhe B Bodenbelag F Höhe Elektro Handtuchheizkörper Fußbodenheizungsverteiler --- Verfliesung OK bündig mit Türzarge Fenster mit Parapet Terrassentür



Neubau einer Wohnhausanlage



GERNER GERNER PLUS.

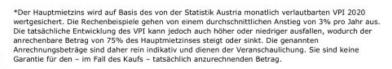


SEITE 2/2



#### Leo am Teich als Miete mit Kaufoption Ihre Wohnung in Zahlen

Adresse:	1220 Wien,	Ziegelhofstraße 72 Top 27 NEU
	Größe m²	73,64
	Zimmer	75,04
Kaufpreis bei Sofortkauf		459.882 €
Miete zu Vertragsbeginn		
Hauptmietzins		1.361,88 €
Betriebskosten-Akonto		162,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		22,45 €
Umsatzsteuer		154,63 €
Brutto Gesamtmietzins		1.700,96 €
Mietzinsvorauszahlung für 15 Jahre brutto		73.640 €
pro Monat brutto		409,11 €
pro Monat netto		371,92 €
pro Monat Ust		37,19 €
Nach Reduktion um die Mietzinsvorauszahlung		
Hauptmietzins reduziert		989,96 €
Betriebskosten-Akonto		162,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		22,45 €
Umsatzsteuer Brutto Gesamtmietzins		117,44 €
Brutto Gesamtmietzins		1.291,85 €
Beispiele Ausübung der Kaufoption		
Kauf nach 6 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		507.747 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Anr	nahme ØVPI 3% p.a.)	-57.631 €
Restkaufpreis:		376.476 €
Kauf nach 10 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		549.602 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Anr	nahme ØVPI 3% p.a.)	-102.139 €
Restkaufpreis:		373.823 €
Kauf nach 15 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		606.805 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-73.640 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (Anr	nahme ØVPI 3% p.a.)	-165.710 €
Restkaufpreis:		367.455 €
Auszug während der ersten 15 Jahre		
Beispiel Abrechnung Mietzinsvorauszahlung (z.B. bei Auszug r	nach 48 Monaten)	
Aufzehrung Mietzinsvorauszahlung		19.637 €
Refundierung nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung		54.003 €





Stand: 09.07.2025

# **Objektbeschreibung**

Ihr entspannter Weg zur Eigentumswohnung am See: Jetzt mieten, später kaufen.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch die aktuellen Vergaberegeln sowie die hohen Zinsen für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf eines Eigenheims noch schwieriger geworden.

Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung im Leo am Teich mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können?

Um im Leo am Teich direkt am Badeteich Hirschstetten zu wohnen, benötigen Sie lediglich 1.000 EUR/m² (oder mindestens 60.000 EUR) als Mietzinsvorauszahlung.

Der Kaufpreis, um den Sie die Wohnung in Folge erwerben können, wird bei Abschluss des Mietvertrags bereits vertraglich vereinbart und lediglich mit sehr moderaten 2% pro Jahr wertgesichert.

Ihr Eigentum am See - ab dem 6. Jahr möglich:

### **Ihre Vorteile:**

- Sie finanzieren Ihre Eigentumswohnung mit jeder Mietzahlung:
  - Anrechnung der gesamten geleisteten Mietzinsvorauszahlung UND
  - Anrechnung von 75% des bereits bezahlten Netto-Hauptmietzinses.
- Sie haben jederzeit Klarheit über Ihren verbleibenden Finanzierungsbedarf durch den vorab fixierten Kaufpreis.
- Unabhängigkeit gegenüber Preisanstiegen für Eigentumswohnungen für die nächsten 15 Jahre.

Sollten Sie nach 15 Jahren Ihre Wohnung im Leo am Teich doch nicht kaufen, sondern weiterhin mieten wollen, läuft Ihr Mietvertrag einfach weiter.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Fordern Sie jetzt das Exposé an und erhalten Sie Ihr individualisiertes Rechenbeispiel zur Mietkaufvariante.

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 <275m Apotheke <475m Klinik <775m Krankenhaus <2.975m

### Kinder & Schulen

Schule <375m Kindergarten <125m Universität <3.075m Höhere Schule <3.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m Bäckerei <600m Einkaufszentrum <1.450m

### Sonstige

Bank <750m Geldautomat <550m Post <825m Polizei <900m

#### Verkehr

Bus <175m U-Bahn <1.200m Straßenbahn <450m Bahnhof <1.225m Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap