MIETKAUF - LEO AM TEICH!



Objektnummer: 1979

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Edith Kramer Weg 11

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

Baujahr: 2023

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:53,87 m²Nutzfläche:53,87 m²Lagerfläche:2,13 m²

Zimmer: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 48,18 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.84Gesamtmiete900.30 ∈Kaltmiete (netto)690.00 ∈Kaltmiete818.45 ∈Betriebskosten:128.45 ∈

USt.: 128,45 € 81,85 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann







































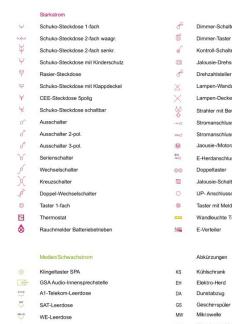








LEGENDE



SAT-Leerdose WE-Leerdose Leerdose



Abkürzungen

WT Wäschetrokner





Neubau einer Wohnhausanlage



STAND: 06.09.22

INDEX



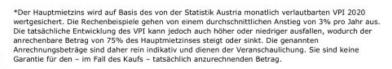


GERNER GERNER PLUS. SEITE 2/2



Leo am Teich als Miete mit Kaufoption Ihre Wohnung in Zahlen

Adresse:	1220 Wien,	Edith-Kramer-Weg 11 Top 9 NEU
	Größe m²	53,87
	Zimmer	2
Kaufpreis bei Sofortkauf		293.950 €
Miete zu Vertragsbeginn		
Hauptmietzins		993,03 €
Betriebskosten-Akonto		106,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		22,45 €
Umsatzsteuer		112,15 €
Brutto Gesamtmietzins		1.233,63 €
Mietzinsvorauszahlung für 15 Jahre brutto		60.000 €
pro Monat brutto		333,33 €
pro Monat netto		303,03 €
pro Monat Ust		30,30 €
Nach Reduktion um die Mietzinsvorauszahlung		
Hauptmietzins reduziert		690,00 C
Betriebskosten-Akonto		106,00 €
Verwaltungskosten-Akonto		22,45 €
Umsatzsteuer Brutto Gesamtmietzins		81,85 € 900,30 C
Beispiele Ausübung der Kaufoption		
Kauf nach 6 Jahren		324.545 €
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.) Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-60.000 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (An	nahmo ØVDI 3% n a V	-40.169 €
Restkaufpreis:	manine gvP1 3% p.a.)	224.376 €
Kauf nach 10 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		351.297 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-60.000 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (An	nahme ØVPI 3% p.a.)	-71.191 €
Restkaufpreis:		220.107 €
Kauf nach 15 Jahren		
Kaufpreis (Indexierung 2% p.a.)		387.861 €
Anrechnung Mietzinsvorauszahlung		-60.000 €
*Anrechnung 75% des reduzierten Hauptmietzinses (An	nahme ØVPI 3% p.a.)	-115.499 €
Restkaufpreis:		212.362 €
Auszug während der ersten 15 Jahre		
Beispiel Abrechnung Mietzinsvorauszahlung (z.B. bei Auszug	nach 48 Monaten)	
Aufzehrung Mietzinsvorauszahlung		16.000 €
Refundierung nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung		44.000 €





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 <300m Apotheke <475m Klinik <775m Krankenhaus <3.025m

Kinder & Schulen

Schule <425m Kindergarten <150m Universität <3.075m Höhere Schule <3.050m

Nahversorgung

Supermarkt <525m Bäckerei <600m Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <800m Geldautomat <525m Post <825m Polizei <950m

Verkehr

Bus <150m U-Bahn <1.225m Straßenbahn <450m Bahnhof <1.225m Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap