

Edwin-Pimiskern-Straße 21 - 39, 4770 Andorf | Haus | Objektnummer: 4885

# NEUBAU! 10 exklusive Reihenhäuser in 4770 Andorf - Miete mit Kaufoption (Eigenmittel erforderlich)



Ihre Ansprechpartnerin

**Barbara Reichart**

+43 7752 85828 223

beratung@isg-wohnen.at

## NEUBAU! 10 exklusive Reihenhäuser in 4770 Andorf - Miete mit Kaufoption (Eigenmittel erforderlich)



### Lage

Unsere 10 Reihenhäuser in Andorf, einem Ort mit Auf-Schwung, bieten eine perfekte Kombination aus ländlicher Atmosphäre und modernem Wohnkomfort. Die friedliche Umgebung vereint sich mit der sehr guten Anbindung an die bestens ausgebaute Infrastruktur - angesehene Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, etablierte Unternehmen, vielseitige Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Für alle Bewohner ist das Reihenhaus eine besonders attraktive Wohnform in einer lebensfreundlichen und herzlichen Gemeinde.

### Beschreibung

#### 1. WOHNHÄUSER:

Gesamtanzahl: 10 Reihenhäuser mit je ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Rechtsform: Miete mit Kaufoption

#### 2. AUSSTATTUNG JE HAUS:

Grundstück: ca. 390 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
Keller u. Geräteraum: ca. 60 m<sup>2</sup> Kellerfläche und ca. 11 m<sup>2</sup> Geräteraum  
Grundriss: 4-Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer)  
Carport: überdachte Parkmöglichkeiten  
Freistellplatz: ein weiterer Stellplatz im Außenbereich  
Eigengarten: private Grünfläche mit ca. 180 m<sup>2</sup>  
Wärmeversorgung: nachhaltige Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung  
Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlafräumen

#### 3. LAGEVORTEIL:

Verkehrsanbindung  
Bildungseinrichtungen  
Einkaufsmöglichkeiten  
Freizeitangebote

## 5. PLANUNGS- UND BAUPROZESS:

Umfassende Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards  
Kontinuierliche Qualitätskontrollen während des Bauprozesses

Das Projekt lässt nicht nur hochwertige Reihenhäuser in Miete mit Kaufoption entstehen, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.

### Sonstige Angaben

- Das Bauvorhaben wird ausschließlich durch Eigenkapital der ISG und den Grund- und Baukostenbeiträgen der Mieter mit Kaufoption finanziert.
- Bei allfälliger Eigentumsübertragung (frühestens nach 5 Jahren ab Bezug möglich) erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15 d WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und den Durchführungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung.
- Die Kosten für Grunderwerbsteuer von 3,5% und der Grundbucheintragung von 1,1% sowie die Kosten der Vertragserrichtung sind zusätzlich zu berücksichtigen.
- Bei den angeführten „Gesamtkosten“ handelt es sich um Nettokosten (ohne USt).
- Die monatliche Miete enthält keine Betriebs- und Heizkosten.
- Durch den Einsatz zusätzlicher Eigenmittel (max. bis 30% der Grund- und Baukosten) kann die monatliche Miete reduziert werden.
- Alle Preisangaben sind nach der derzeitigen Kostensituation im Baugewerbe berechnet bzw. beruhen auf den am heutigen Tage bekannten Kosten.
- Die endgültigen Grund- und Baukosten werden mit der Endabrechnung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgelegt.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 390 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 113 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Nutzfläche:	ca. 113 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Frühjahr 2026
Gesamtfläche:	ca. 113 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Gartenfläche:	ca. 180 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	nicht möbliert
Kellerfläche:	ca. 70 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Terrassenfläche:	ca. 14 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	Erstbezug
WCs:	2	Baujahr:	2024
Abstellräume:	1		
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	21.11.2032
Terrassen:	1	HWB:	<b>B</b> 47,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Stellplätze:	2	fGEE:	<b>A</b> 0,75

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Boden:	Parkett	Bad:	Badewanne, Dusche
Befuerung:	Wasser-Elektro, Fernwärme	Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

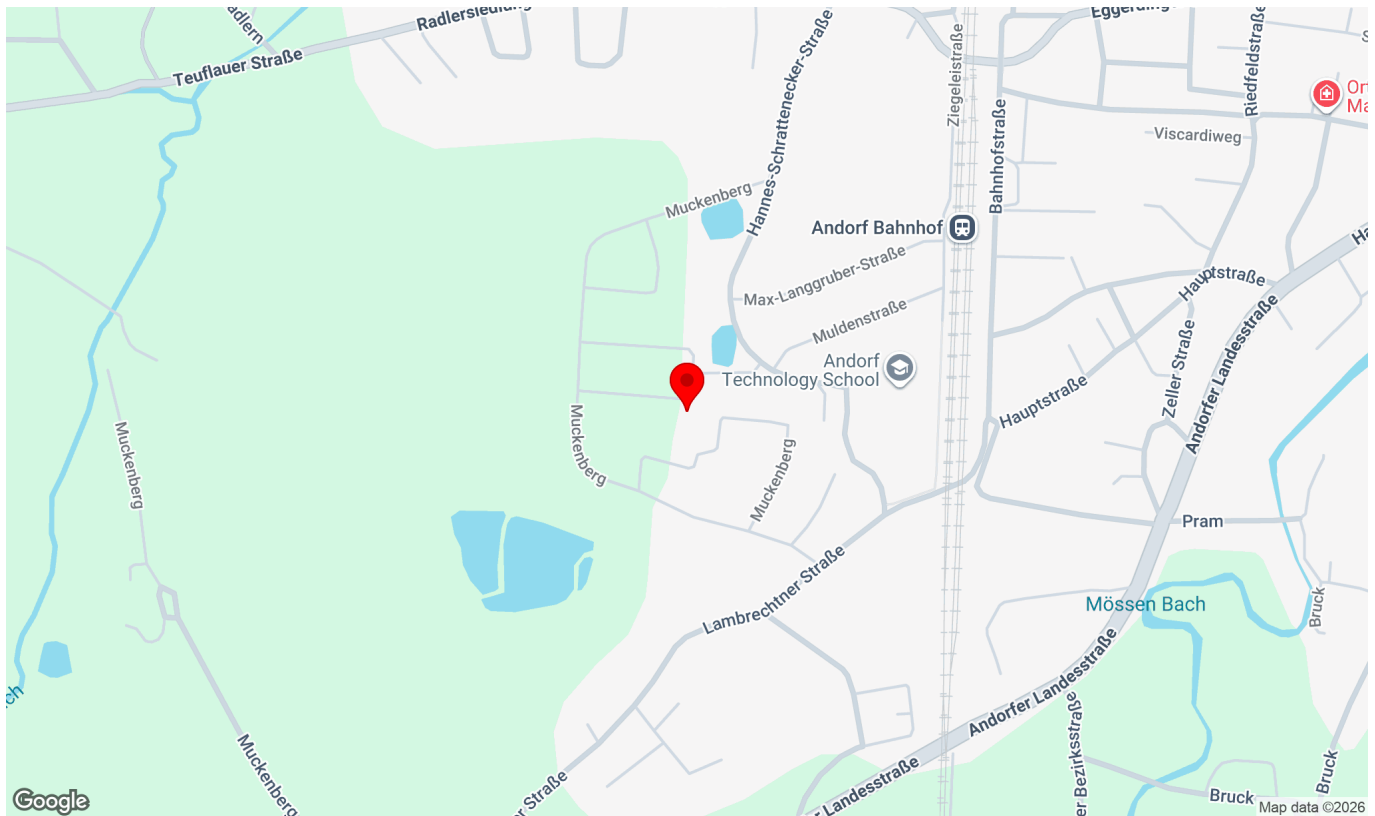
Gesamtmiete:	1.244,00 €	100 % der Grundkosten und 10 % der Baukosten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	10,01 €	
Miete:	1.130,91 €	
Umsatzsteuer:	113,09 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	1.244,00 €	Finanzierungsbeitrag: 75.270,00 €

## Weitere Fotos

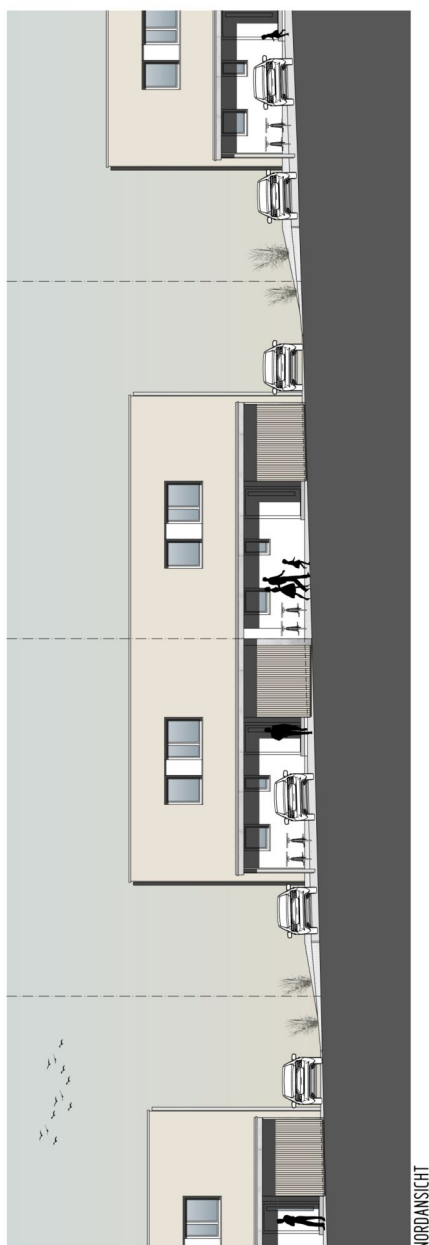


# Lage

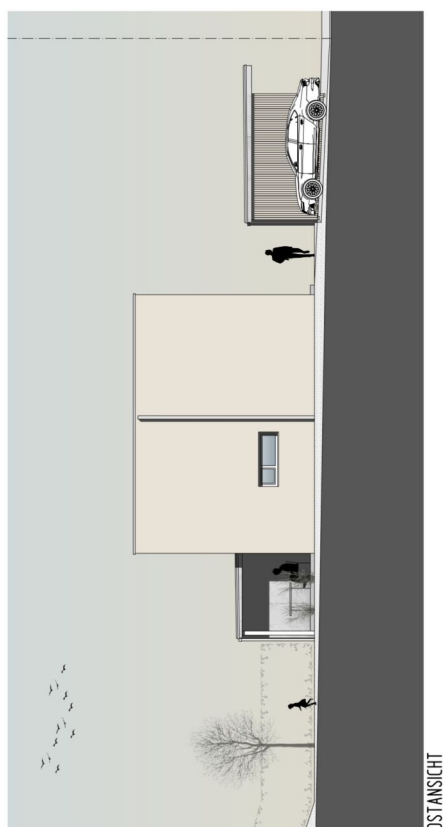
Edwin-Pimiskern-Straße 21 - 39, 4770 Andorf



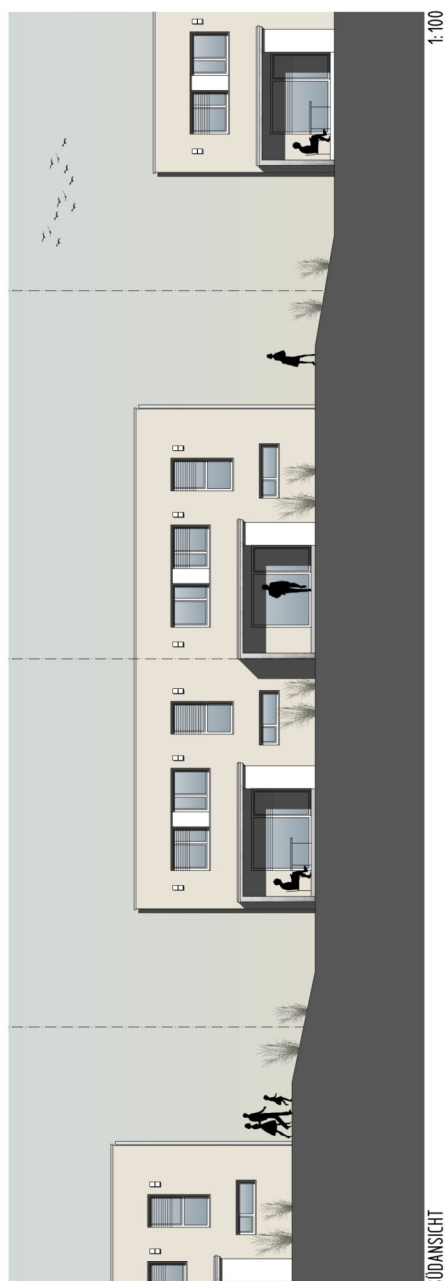
# Plan



# Plan



# Plan



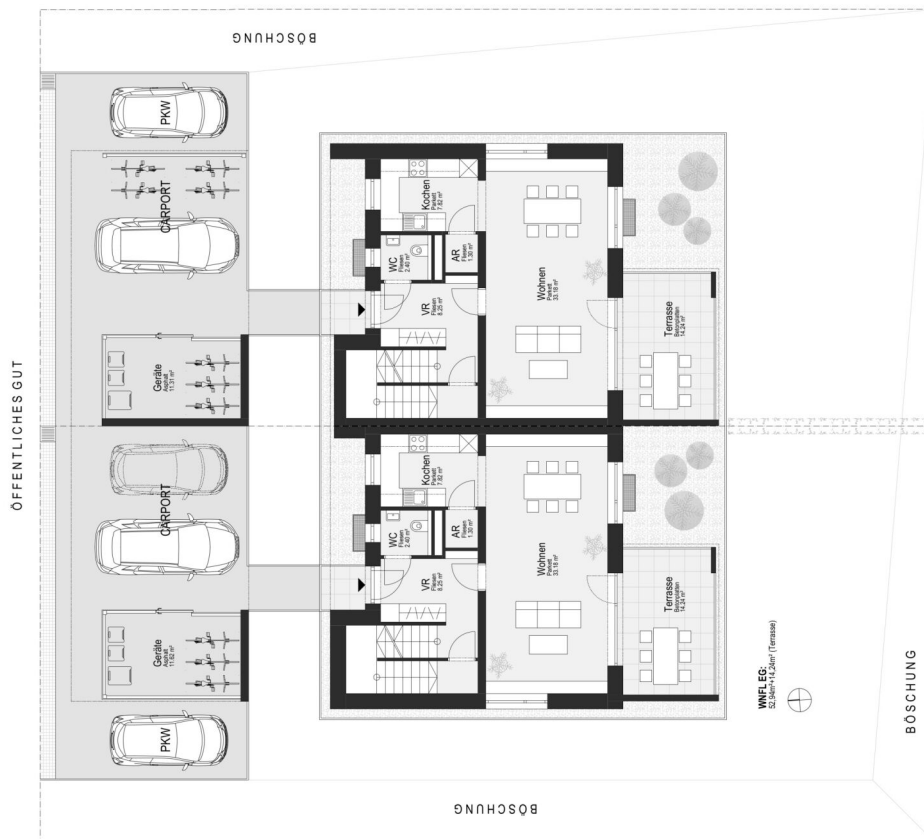
# Plan



# Plan



# Plan



# Plan

