

Wiener Neudorf, 30.05.2026

Übersicht Mietkaufangebot

Reihenhaus 3, Krainerhütte 45, 2500 Heiligenkreuz inklusive 2 Carport-Stellplätze

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wir dürfen Ihnen nachstehend ein attraktives Mietkaufmodell für ein Reihenhaus inklusive zwei Carport-Stellplätzen vorstellen.

Das Modell verbindet die sofortige Nutzung des Objekts mit der Möglichkeit, dieses innerhalb von 7 Jahren zu erwerben. Dabei werden **50 % der Nettomiete auf den späteren Kaufpreis angerechnet**. Zusätzlich profitieren Sie von einer reduzierten Miete, einer Kaufpreisgarantie mit nur hälftiger VPI-Wertsicherung sowie davon, dass keine Maklerkosten anfallen.

Eckdaten auf einen Blick:

Punkt	Kondition
Gesamtkaufpreis Reihenhaus inkl. 2 Carports mit Vorbereitung E-Ladestation	EUR 623.458,00
Anfangszahlung bei Vertragsabschluss (20 % des Kaufpreises)	EUR 124.691,60
Monatliche Miete brutto	EUR 1.592,00
Betriebskosten derzeit, exkl. Heizung und Warmwasser	EUR 220,00
Derzeitige monatliche Gesamtbelastung	EUR 1.812,00
Kaufpreisanrechnung aus der Miete	EUR 720,00 pro Monat
Kaufpreisanrechnung bei 7 Jahren	EUR 60.480,00
Laufzeit der Kaufoption	bis zu 7 Jahre
Maklerkosten	keine
Wertsicherung Kaufpreis und Miete	nur halbe VPI-Veränderung

1

1. Kaufgegenstand und Kaufpreis

Angeboten wird ein Reihenhaus samt zwei Carport-Stellplätzen.

Position	Kaufpreis
Reihenhaus	EUR 593.858,00
Carport-Stellplatz 1	EUR 14.800,00
Carport-Stellplatz 2	EUR 14.800,00
Gesamtkaufpreis	EUR 623.458,00

Der Kaufpreis wird bereits zu Beginn des Mietkaufmodells festgelegt. Während der Optionslaufzeit erfolgt lediglich eine Wertsicherung nach dem halben Verbraucherpreisindex, kurz VPI. Auch wenn sich Immobilienwerte tatsächlich stärker entwickeln sollten, ist die Anpassung des vereinbarten Kaufpreises damit auf die halbe allgemeine VPI-Veränderung begrenzt.

2. Keine Maklerkosten

Für dieses Angebot fallen für den Käufer beziehungsweise Mietkäufer **keine Maklerkosten** an.

Bei einem Immobilienkauf werden häufig Maklerkosten von bis zu **3 % zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**, somit bis zu **3,6 % des Kaufpreises**, verrechnet.

Auf Basis des gegenständlichen Gesamtkaufpreises entspricht dies einer möglichen Ersparnis von rund **EUR 22.444,49**.

3. Monatliche Miete und Betriebskosten

Die monatliche Miete beträgt insgesamt **EUR 1.592,00 brutto pro Monat**

Position	Nettomiete	USt	Bruttomiete
Reihenhaus	EUR 1.360,00	10 % = EUR 136,00	EUR 1.496,00
Carport-Stellplatz 1	EUR 40,00	20 % = EUR 8,00	EUR 48,00
Carport-Stellplatz 2	EUR 40,00	20 % = EUR 8,00	EUR 48,00
Gesamtmiete monatlich	EUR 1.440,00	EUR 152,00	EUR 1.592,00

Die vereinbarte Miete liegt aufgrund der Anfangszahlung rund **20 % unter der kalkulierten marktüblichen Miete**.

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit EUR 220,00 brutto pro Monat, exklusive Heizung und Warmwasser. Für ein Objekt dieser Größe handelt es sich um vergleichsweise günstige laufende Betriebskosten.

Die derzeitige monatliche Gesamtbelastung beträgt somit:

Position	Betrag brutto
Miete gesamt inkl. USt	EUR 1.592,00
Betriebskosten derzeit inkl. USt, exkl. Heizung und Warmwasser	EUR 220,00
Monatliche Gesamtbelastung derzeit	EUR 1.812,00

Nicht enthalten sind insbesondere Heizung, Warmwasser, Strom und sonstige persönliche oder verbrauchsabhängige Kosten.

4. Anfangszahlung

Bei Abschluss des Mietkaufvertrages ist eine Anfangszahlung in Höhe von 20 % des Gesamtkaufpreises zu leisten.

3

Das entspricht:

EUR 124.691,60

Diese Anfangszahlung wird bei einem späteren Kauf vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

5. Mietanrechnung auf den Kaufpreis

Von der monatlich bezahlten Nettomiete werden 50 % auf den späteren Kaufpreis angerechnet.

Grundlage	Betrag
Monatliche Nettomiete gesamt	EUR 1.440,00
Davon 50 % Kaufpreisanrechnung	EUR 720,00 pro Monat
Kaufpreisanrechnung pro Jahr	EUR 8.640,00
Kaufpreisanrechnung bei 7 Jahren	EUR 60.480,00

Die Umsatzsteuer sowie Betriebskosten werden nicht auf den Kaufpreis angerechnet.

6. Kaufoption

Der Mietkäufer erhält das Recht, das Reihenhaus samt zwei Carport-Stellplätzen innerhalb von **7 Jahren ab Vertragsabschluss** zum Preis von Mai 2026, nur erhöht um die halbe Wertsicherung gemäß Verbraucherpreisindex, zu erwerben.

Der spätere Kaufpreis reduziert sich um:

1. die Anfangszahlung in Höhe von **EUR 124.691,60**, sowie
2. die bis zum Kaufzeitpunkt angesammelten anrechenbaren Mietanteile.

7. Beispielrechnungen

Kauf nach 7 Jahren

Position	Betrag
Gesamtkaufpreis	EUR 623.458,00
abzüglich Anfangszahlung	EUR 124.691,60
abzüglich Mietanrechnung für 7 Jahre	EUR 60.480,00

4

Restkaufpreis nach 7 Jahren vor Indexierung EUR 438.286,40

Dieser Restkaufpreis wird nicht nach der tatsächlichen Immobilienwertentwicklung angepasst, sondern lediglich nach der vereinbarten hälftigen VPI-Wertsicherung.

8. Kaufpreisgarantie mit nur hälftiger VPI-Wertsicherung

Sowohl die Miete als auch der Kaufpreis werden nach dem VPI wertgesichert. Dabei wird jedoch nicht die volle Veränderung des VPI weitergegeben, sondern nur die Hälfte.

Beispiel: Steigt der VPI in einem Jahr um **3 %**, erhöhen sich Miete und Kaufpreis nicht um **3 %**, sondern nur um **1,5 %**.

Für den Mietkäufer bedeutet das eine besondere Planungssicherheit: Der Kaufpreis wird bereits heute vereinbart und steigt während der Optionslaufzeit nur im Ausmaß der halben allgemeinen VPI-Veränderung. Die tatsächliche Wertentwicklung von Immobilien kann davon deutlich abweichen. In der Vergangenheit waren bei Immobilien auch Wertsteigerungen von rund **4 % pro Jahr** oder mehr möglich. Sollte sich der tatsächliche Immobilienwert stärker entwickeln als der halbe VPI, bleibt der vereinbarte Kaufpreis dennoch nur nach der hälftigen VPI-Wertsicherung angepasst.

9. Kaufnebenkosten und laufende Nutzung

Sämtliche mit dem späteren Kauf verbundenen Nebenkosten sind vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen. Dazu zählen beispielsweise Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Beglaubigungskosten, allfällige Finanzierungskosten.

Die laufenden Betriebskosten trägt der Mietkäufer nach Maßgabe des Mietvertrages. Wertsteigernde Investitionen, bauliche Änderungen oder sonstige wesentliche Veränderungen am Mietgegenstand bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers.

10. Wichtiger Hinweis

Dieses Übersichtsschreiben dient der ersten Information und stellt noch kein verbindliches Vertragsangebot dar. Die endgültigen Bedingungen, insbesondere zur Ausübung der Kaufoption, zur Indexierung, zur Behandlung der Anfangszahlung, zu den Rechtsfolgen bei Nichtausübung der Kaufoption sowie zur Rückzahlung allfälliger Beträge, werden im Mietkaufvertrag gesondert geregelt.

Mit freundlichen Grüßen

5

Julian Kerber, MA

Projektentwicklung & Verkauf

Mobil: 0660 560 98 25

Wohnen im Helenental Errichtungs GmbH

Organgesellschaft der Das Neue Wohnen GmbH

Laxenburgerstraße 24/4, 2351 Wiener Neudorf