

**Von der Miete ins Eigentum – Ihr Zuhause in Baumgarten
mit Kaufoption**



Objektnummer: 25420

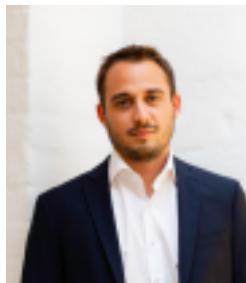
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse 24 / Linzer Straße 237A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.064,00 €
Kaltmiete (netto)	1.064,00 €
Kaltmiete	1.064,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

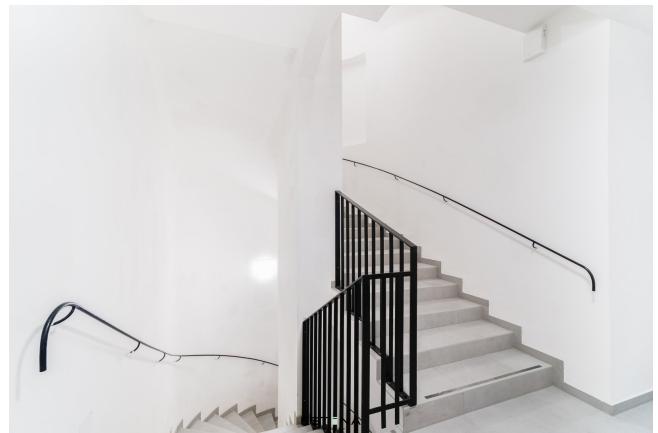
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

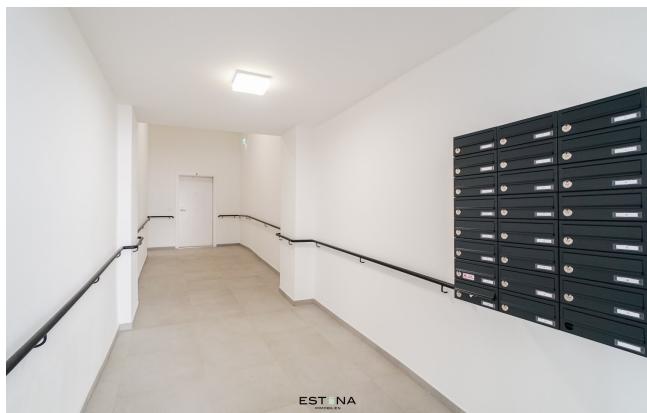
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien







ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN



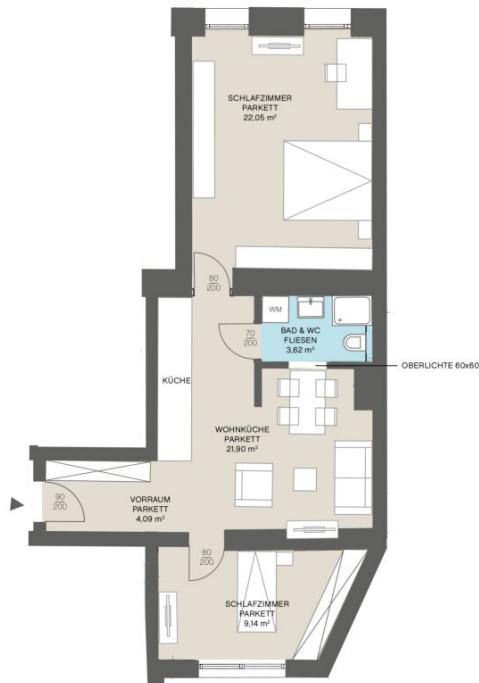


HOME
SWEET
HOME



RENOVUM

1140 WIEN | ZEHETNERGASSE 24 | LINZER STRASSE 237A



TOP 17

2. OG

Wohn-NFL

3 ZIMMER

60,80 m²

WOHNKÜCHE	21,90 m ²
VORRAUM	4,09 m ²
Schlafzimmer	22,05 m ²
Schlafzimmer	9,14 m ²
BAD & WC	3,62 m ²



M 1:100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorabzug Verkaufsplan | 12.2.2024

ESTNA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen mit Kaufoption: Zehetnergasse 24 / Linzerstraße 237A, 1140 Wien

Im lebendigen Baumgarten – einem charmanten Grätzl im 14. Wiener Gemeindebezirk, direkt am linken Ufer des Wienflusses – erwartet Sie ein stilvoll modernisierter Altbau mit historischem Flair. Das Gebäude wurde umfassend saniert und durch einen hochwertigen Zubau sowie einen eleganten Dachgeschossausbau architektonisch erweitert.

Wohnen Sie heute – und sichern Sie sich Ihre Eigentumswohnung für morgen:

mit **Miete und Kaufoption innerhalb von 3 Jahren.**

Das Modell:

- **Miete:** monatliche reduzierte Bruttomiete (**Miete wird nicht an den Kaufpreis angerechnet**)
- **Kaufpreis fixiert:** Der Kaufpreis wird heute festgelegt und bleibt bis zum Kauf gleich
- **Optionsentgelt:** Einmalig 4 % vom Kaufpreis – wird vom Kaufpreis später reduziert, **verfällt jedoch wenn die Kaufoption nicht genutzt wird**
- **Kauf innerhalb von 3 Jahren:** Dieses Modell bedeutet Eigentum – keine dauerhafte Miete

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorräum
- Küchenbereich
- 2 zentral begehbar Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hötteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtf flair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4**, Station Unter Stankt Veit, und die **Straßenbahmlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Bei Vertragsbeginn:

reduzierte Monatsmiete: € 1.064,00

Kaution: € 3.192,00 (3 Monatsmieten)

Optionsentgelt: € 14.800,00 (einmalig, wird vom Kaufpreis reduziert, **verfällt jedoch wenn die Kaufoption nicht genutzt wird**).

Beim Kauf (innerhalb von 3 Jahren):

Fixierter Kaufpreis: € 370.000,- zzgl. Nebenkosten

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.