Von der Miete zum Eigentum – Ihr Zuhause in Baumgarten

Objektnummer: 25405

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zehetnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	2.019,00 €
Kaltmiete (netto)	2.019,00 €
Kaltmiete	2.019,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

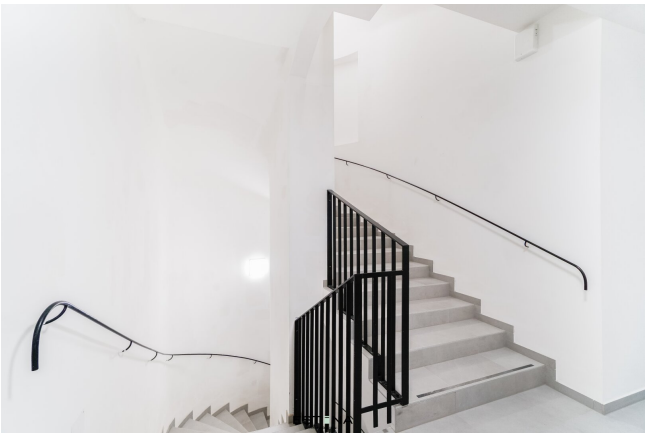
ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12

EST NA
IMMOBILIEN

EST NA

EST NA

EST NA
IMMOBILIEN



EST NA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

TOWNHOUSE AB 95 m²
0699
14 14 1140
24
ESTONA

HOME SWEET HOME COOL

RENOVUM

1140 WIEN | ZEHETNERGASSE 24 | LINZER STRASSE 237A

ATRIUMHAUS

EG

1. OG

ATELIER 1. OG
IM HAUPTHAUS
OPTIONAL VERFÜGBAR

TOP 4 VARIANTE

EG + 1. OG	**4 ZIMMER**
Wohn-NFL	**126,87 m²**
Terrassen	**23,83 m²**

VORRAUM	6,52 m²
ABSTELLRAUM	4,18 m²
WOHNZIMMER & KÜCHE	46,29 m²
ZIMMER EG	8,25 m²
WC EG	2,67 m²
GANG 1. OG	2,44 m²
SCHLAFZIMMER 1. OG	28,05 m²
BAD & WC	5,92 m²
SCHLAFZIMMER 1. OG	14,78 m²
BAD & WC	7,77 m²
TERRASSE EG	19,68 m²
TERRASSE 1. OG	4,15 m²

N

1:100

0m 1m 2m 3m 4m 5m

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

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

ESTINA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

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

Im lebendigen Baumgarten – einem charmanten Grätzel 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 1. Ebene:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit optisch getrennter Küche

- Abstellraum

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Ausgang zur Terrasse

Raumaufteilung 2. Ebene:

- 2 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

- 2 Badezimmer mit Badewanne/Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

- Terrasse

Lage und Infrastruktur:

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

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. 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 **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Bei Vertragsbeginn:

reduzierte Monatsmiete: € 2.019,00

Kaution: € 6.057,00 (3 Monatsmieten)

Optionsentgelt: € 31.600,00 (einmalig, wird vom Kaufpreis reduziert, **verfällt jedoch wenn die Kaufoption nicht genutzt wird**).

Beim Kauf (innerhalb von 3 Jahren):

Fixierter Kaufpreis: € 790.000,- zzgl. Nebenkosten

Vorab zur Info: Das Optionsentgelt ist auch dann zu entrichten, wenn von vornherein kein Kauf der Wohnung beabsichtigt ist. Erfolgt kein Kauf, verfällt es mit Ablauf des Mietvertrags.

Ein klassisches Mietverhältnis ist nicht möglich!

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.