

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in  
begehrter Grünruhelage nahe Gustav-Klimt-Park**



**ESTNA**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25416**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.183,00 €
Kaltmiete (netto)	1.183,00 €
Kaltmiete	1.183,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**

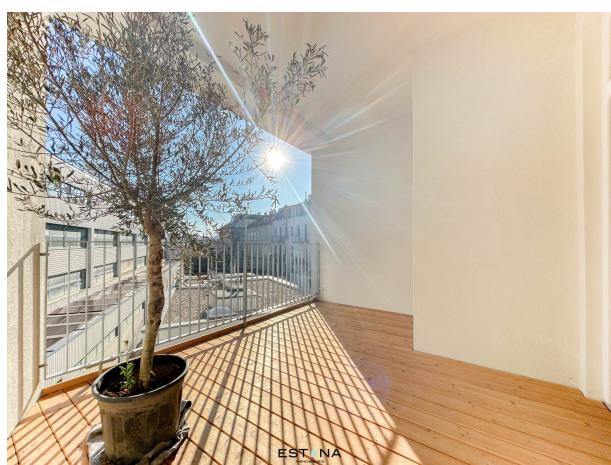
ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

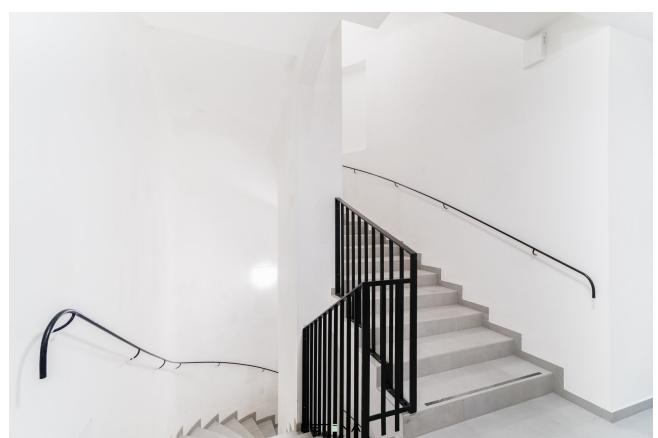


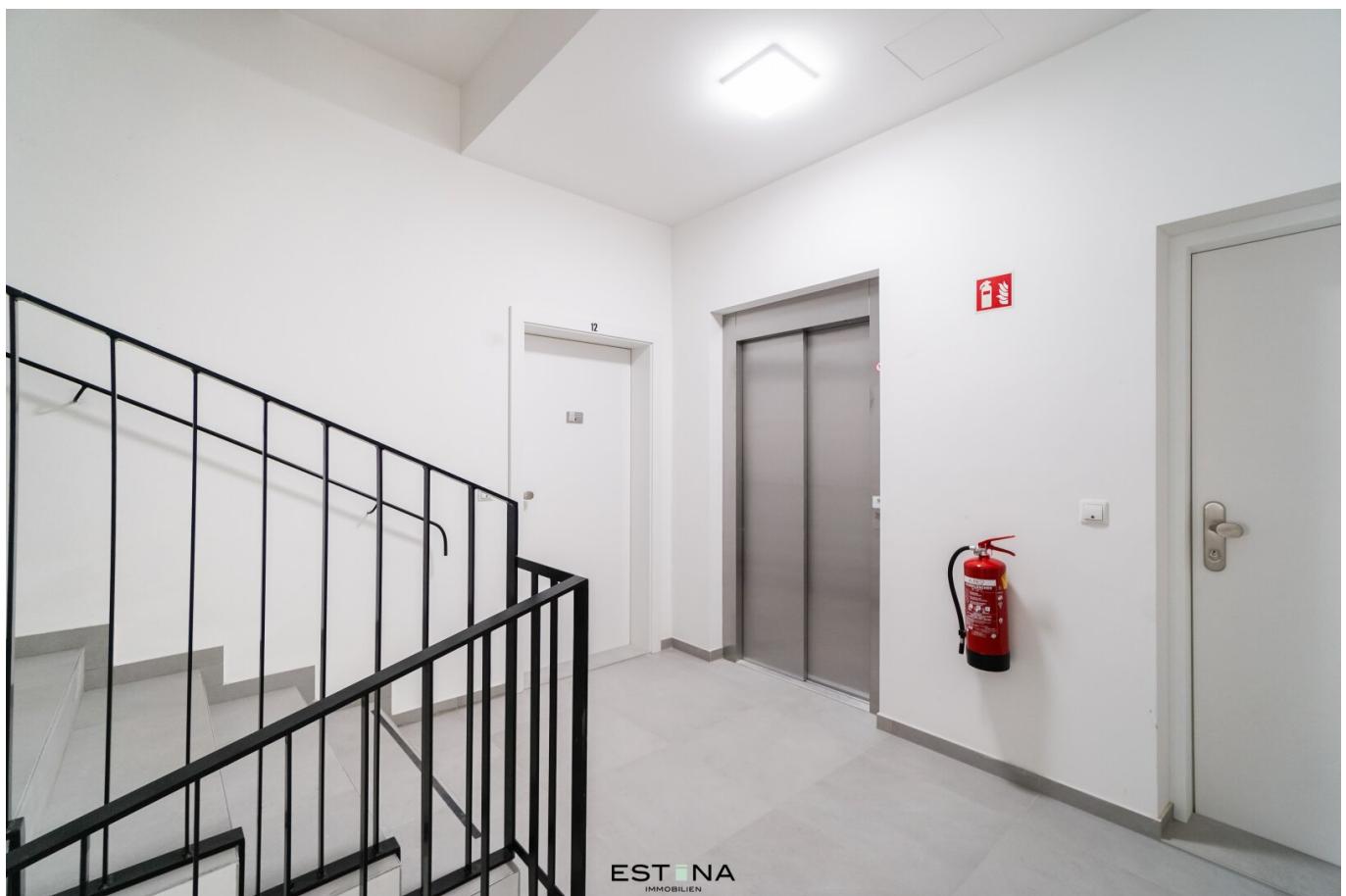
ESTINA  
IMMOBILIEN



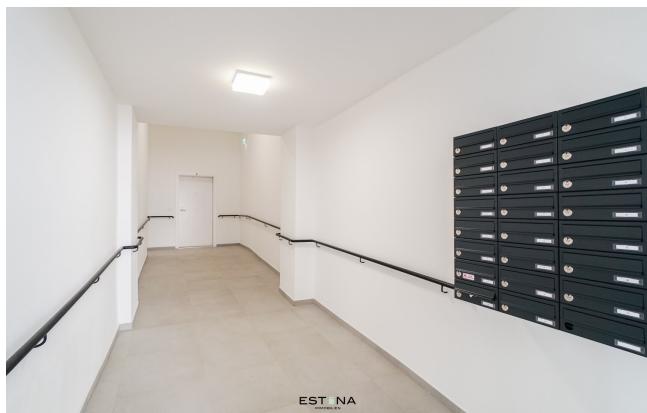
ESTINA  
IMMOBILIEN



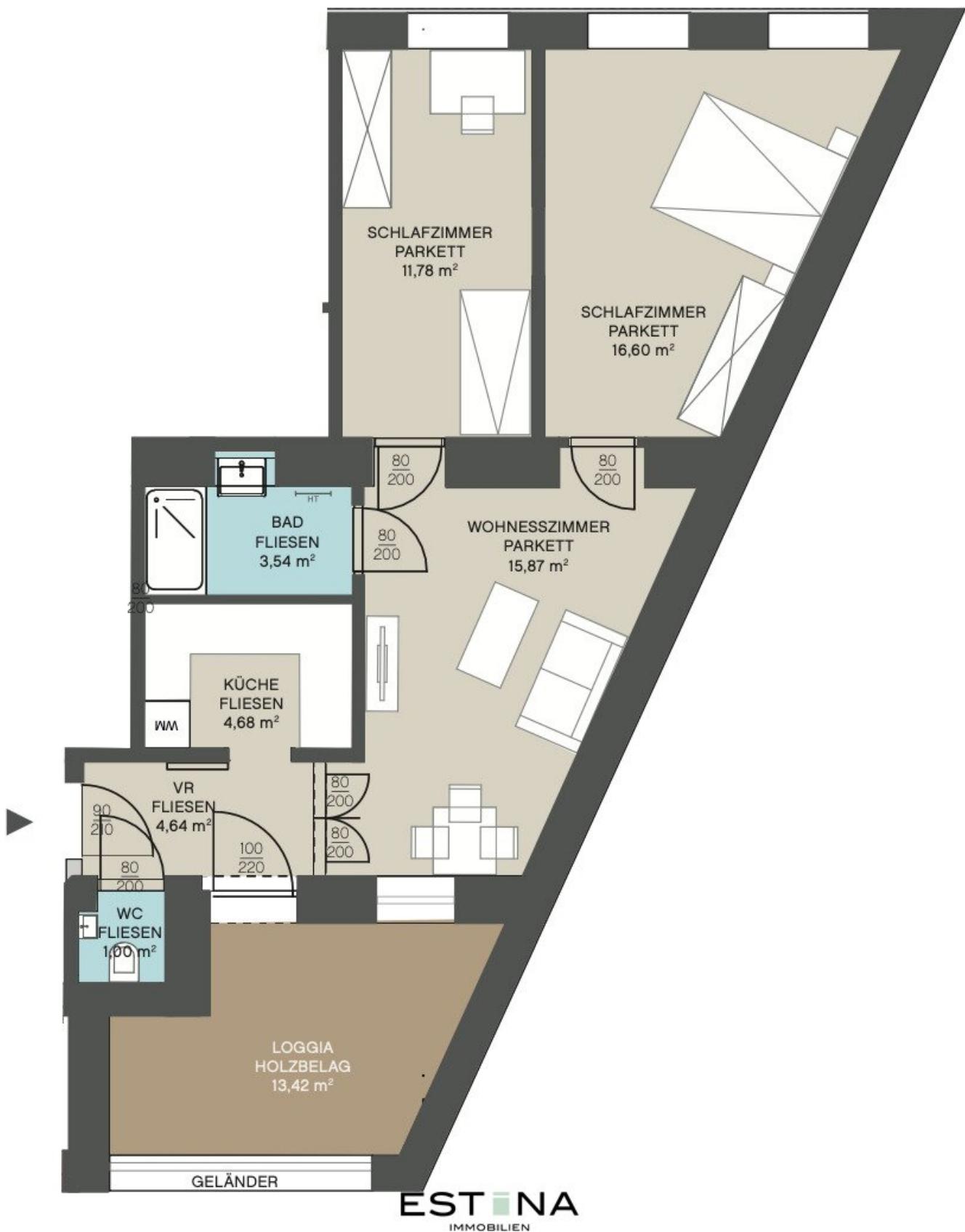




ESTINA  
IMMOBILIEN







# 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:**

- Vorräum
- Küche mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

#### **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 **Straßenbahlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

#### **Kosten:**

##### **Bei Vertragsbeginn:**

reduzierte Monatsmiete: € 1.183,00

Kaution: € 3.550,00 (3 Monatsmieten)

Optionsentgelt: € 15.200,00 (einmalig, wird vom Kaufpreis reduziert, **verfällt jedoch wenn die Kaufoption nicht genutzt wird**).

##### **Beim Kauf (innerhalb von 3 Jahren):**

Fixierter Kaufpreis: € 380.000,- 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 **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

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