

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



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 ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 20,30 kWh / m ² * 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.

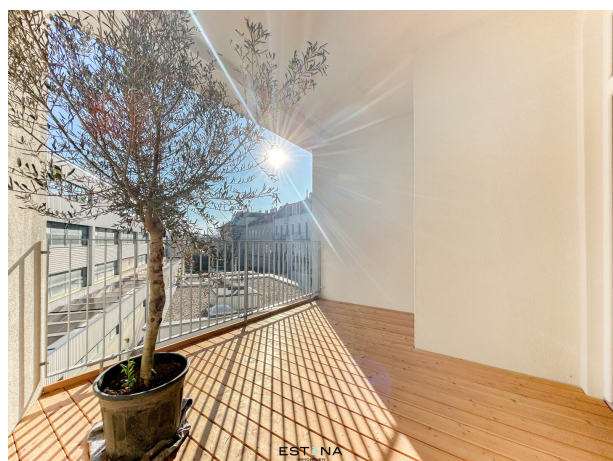
Ihr Ansprechpartner

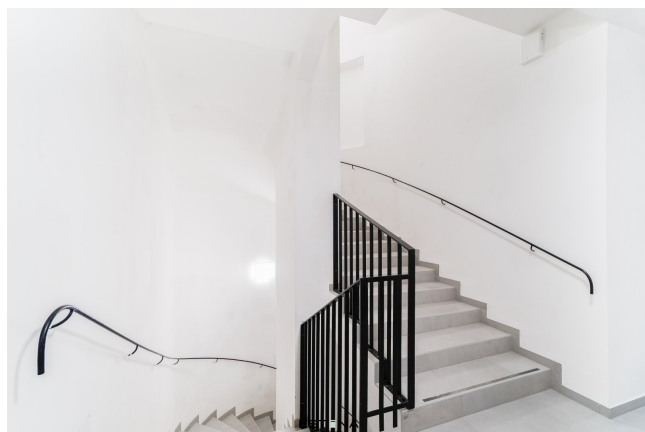


Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien













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:

- Vorraum
- 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 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: € 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.