

**Mietkauf - Klimatisierte Maisonette-Familienwohnung mit  
Freifläche "Mietkauf" - Nähe U4 Station Unter Sankt Veit**



**Objektnummer: 25194**

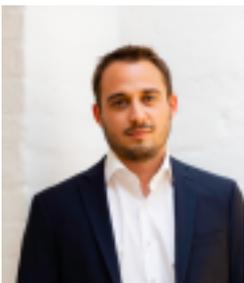
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Linzer Straße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 360.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

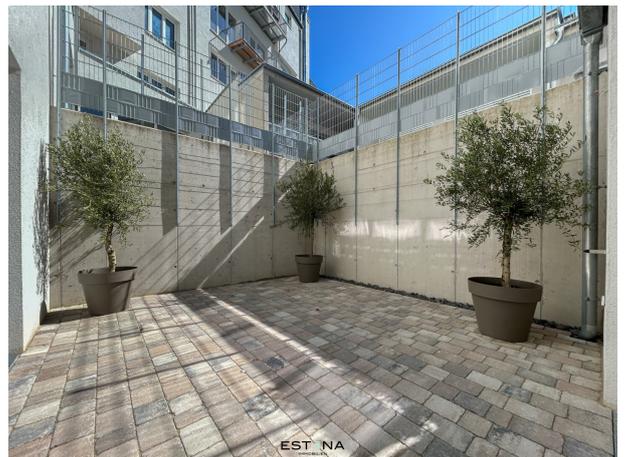
12.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



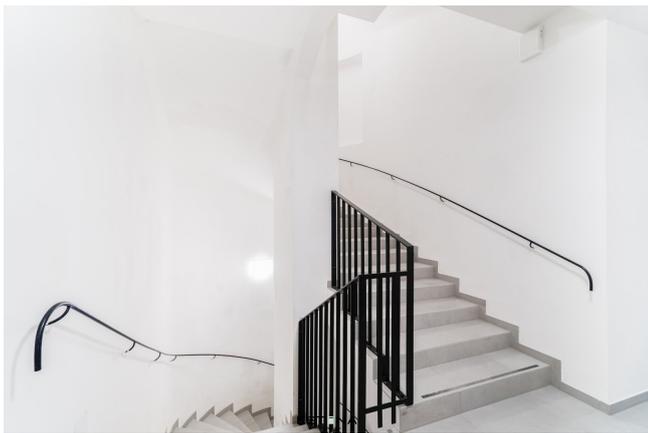
**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien



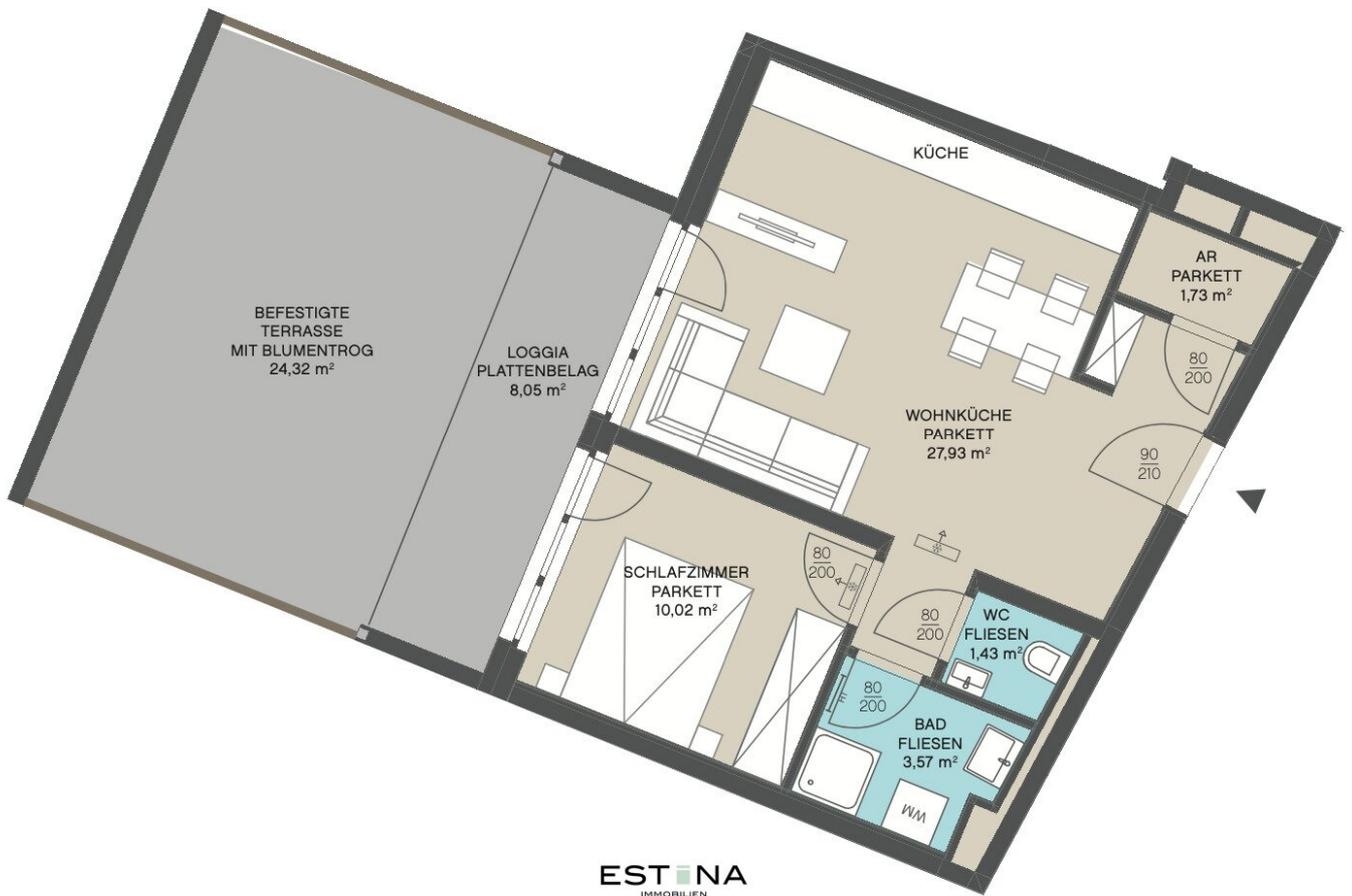












**ESTINA**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Im **lebendigen Baumgarten**, einem **charmanten Teil des 14. Wiener Gemeindebezirks** am linken **Ufer des Wienflusses**, befindet sich dieser geschmackvoll **sanierte Altbau**, der **modernen Wohnkomfort** mit **historischem Flair** vereint. Die **hervorragende Lage** bietet nicht nur eine **exzellente Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch **unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** und **Freizeitangeboten**.

Mit der **U4-Station Unter Sankt Veit**, die nur **wenige Gehminuten** entfernt ist, sowie der nahegelegenen **Straßenbahnlinie 52**, gelangt man **schnell und bequem** ins **Stadtzentrum** von Wien. Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu den Bezirken **Penzing**, **Rudolfsheim-Fünfhaus** und **Hietzing**, die eine Vielzahl an **kulturellen und urbanen Highlights** bieten.

Bedeutende **Erholungsgebiete** wie das **Schloss Schönbrunn** mit seinen **majestätischen Parkanlagen**, der **Lainzer Tiergarten**, der **Dehnepark** und der **Wienerwald** bieten einen idealen **Ausgleich zum städtischen Alltag**. Der **autofreie Wienfluss-Weg** bietet **Sportbegeisterten** perfekte Bedingungen für Aktivitäten und stellt gleichzeitig eine **umweltfreundliche Alternative zum Individualverkehr** dar.

Das Gebäude wurde **umfassend modernisiert** und verfügt über ein **energieeffizientes Fernwärmesystem**. Einige Wohnungen sind zudem mit **Klimaanlagen** ausgestattet und bieten **großzügige Freiflächen**, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Dieses Projekt verbindet **urbanes Leben mit zeitgemäßem Wohnkomfort** und schafft so eine **nachhaltige und angenehme Wohnatmosphäre**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Loggia/Terrasse
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia/Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Loggia/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:**

Kaufpreis: € 360.000,00

Provision: € 12.960,00 inkl. 20% USt.

Gerne bietet der Bauträger auch die Möglichkeit des Erwerbs in Form eines Mietkaufs an. Nähere Details dazu erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

## **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**.