

Wohnung mit Loggia in Baumgarten



Objektnummer: 25411

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:	51,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.147,74 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.043,40 €
Betriebskosten:	143,40 €
USt.:	104,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

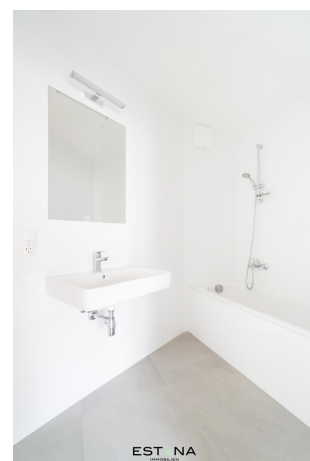
Ihr Ansprechpartner

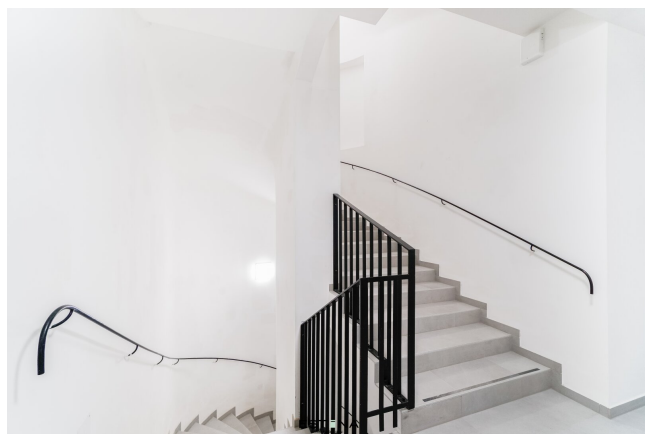


Johanna Obkircher

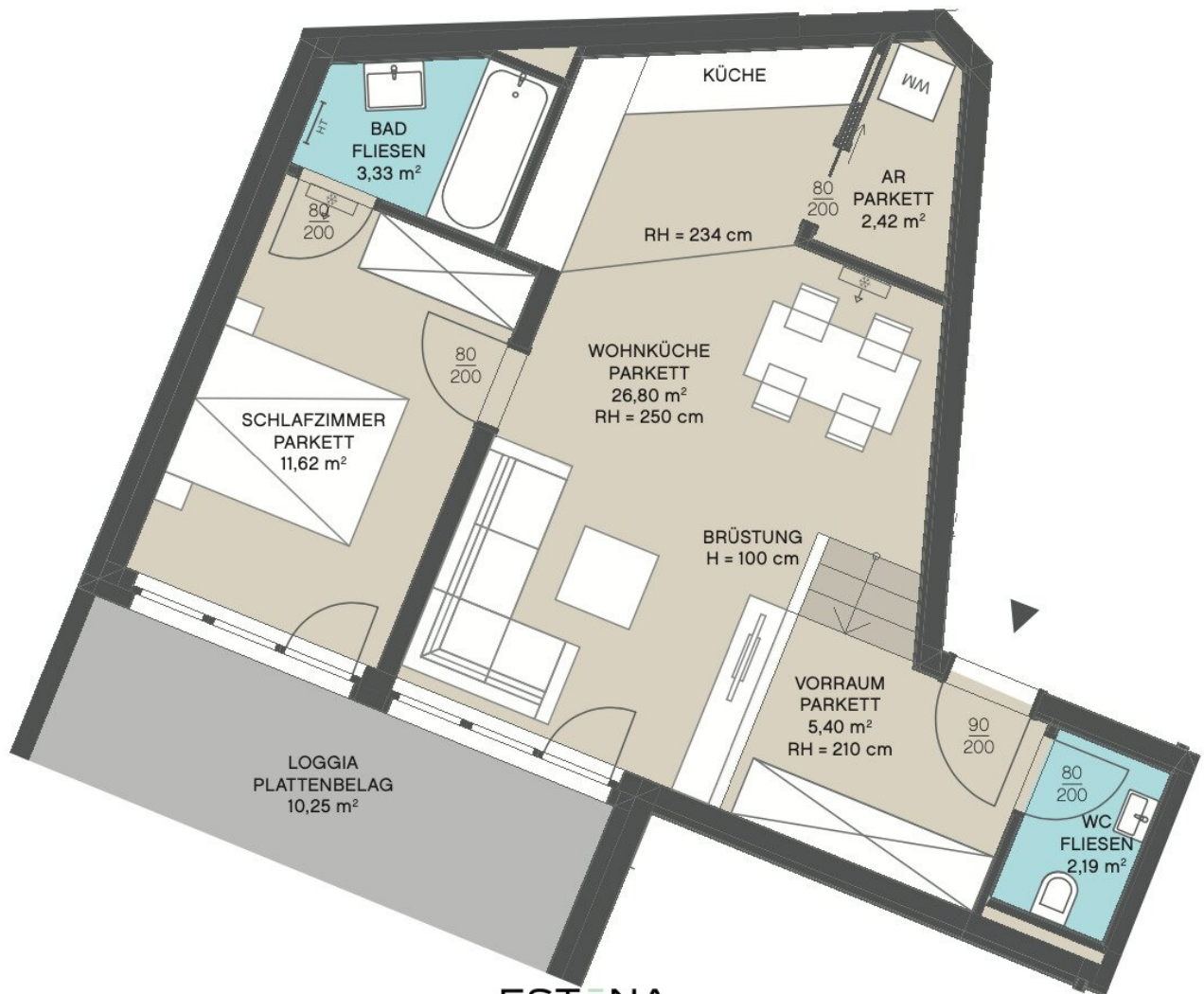
ESTINA Immobilien GmbH











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
- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Loggia

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:

Monatsmiete: € 1.147,74

Kaution: € 3.443,22 (3 Monatsmieten)

Bei dieser Wohnung handelt es sich NICHT um einen Miete mit Kaufoption, sondern um ein klassisches Mietverhältnis.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at**.

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