

## **ERSTBEZUG nach Komplettsanierung – Vermietung oder Option zum Mietkauf**



**Objektnummer: 3234/559**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	58,67 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.377,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.177,91 €
<b>Miete / m²</b>	17,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,91 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dietmar Petritsch**

Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125





## Objektbeschreibung

**+++ PROVISIONSFREI für den Käufer +++**

**+++ MIETKAUF möglich +++**

Diese wunderschön sanierte Eigentumswohnung befindet sich in der **Kleistgasse 20, 1030 Wien** – in ruhiger, zentraler Lage des dritten Bezirks.

Der **Erstbezug nach Komplettsanierung** bietet modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und beste Infrastruktur.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger, die urbanes Wohnen mit Zukunftsperspektive suchen.

Die Wohnung wird **provisionsfrei** und auf Wunsch im **Mietkaufmodell** angeboten – perfekt für alle, die den Traum vom Eigentum flexibel verwirklichen möchten.

### ? Mietkauf-Modell

- **Kaufpreis (fix, keine Indexierung):** € 352.000
- **Monatliche Bruttomiete (exkl. BK):** € 1.100
- **Angeld / Anzahlung:** € 35.200 (10 % des Kaufpreises)
- **Laufzeit:** bis zu 5 Jahre
- **Kaufoption:** jederzeit während oder am Ende der Mietzeit

### Anrechnung beim Kauf:

- 100 % des Angelds
- plus 1/3 der bezahlten Nettomieten

### **Beispiel:**

Nach 3 Jahren reduziert sich der Restkaufpreis auf rund **€ 304.800**,

nach 5 Jahren auf rund **€ 296.800**

**Sollte kein Kauf erfolgen**, wird das Angeld **in voller Höhe (verzinst)** rückerstattet.

### **? Ausstattung**

- Erstbezug nach Komplettsanierung
- Helle, großzügige Räume
- Neue Fenster, Böden, Elektrik und Sanitäranlagen
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Kellerabteil
- Gute Anbindung & Infrastruktur

### **? Lage**

Kleistgasse 20 liegt in einer beliebten Wohngegend des 3. Bezirks, unweit von Landstraßer Hauptstraße, Rennweg und Botanischem Garten.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn Rennweg, Straßenbahn O, Buslinien) sowie Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt oder am Hauptbahnhof.

### **? Ihre Vorteile auf einen Blick**

- ? Erstbezug nach Sanierung
- ? Fixer Kaufpreis – keine Preissteigerung
- ? 100 % Anrechnung des Angelds
- ? 1/3 der Mieten werden angerechnet
- ? Rückzahlung des Angelds bei Nichtkauf

? Keine Provision für den Käufer

## **? Fazit**

Diese Wohnung bietet Ihnen die ideale Kombination aus **modernem Wohnen und flexibler Eigentumslösung**.

Mieten, in Ruhe entscheiden und später zum fixen Preis kaufen – sicher, transparent und provisionsfrei.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu dieser attraktiven Wohnung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Zögern Sie nicht und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap