

# Gretls Garten - jetzt mieten, später zum Fixpreis kaufen



Ihre Ansprechpartnerin

**Isabella Jindracek**

| [i.jindracek@bwsg.at](mailto:i.jindracek@bwsg.at)  
| [www.bwsg.at/](http://www.bwsg.at/)

---

## **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Gretls Garten - jetzt mieten, später zum Fixpreis kaufen



### Lage

In der Donaustadt entsteht ein besonders attraktives Stadtquartier mit Wohnungen, Geschäften, Lokalen, Freiraum und zahlreichen Gemeinschafts- und Mobilitätsangeboten. Auch die Natur kommt nicht zu kurz, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Hinsichtlich der öffentlichen Anbindung gibt es zahlreiche Optionen: Die U2 (Haltestelle Hausfeldstraße) erreicht man fußläufig innerhalb von zehn Minuten. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linie Prinzgasse ist 350 Meter entfernt; die Buslinien 85A und 95 A (Haltestelle Pirquetgasse) 150 Meter. In 300 bzw. 350 Metern Entfernung befinden sich die Buslinien 95B und 97 A (Haltestelle Zanggasse). Und wer mag, ist innerhalb von 20 Minuten in der Wiener Innenstadt.

### Beschreibung

#### **Gretls Garten – jetzt mieten und später ohne Preisrisiko kaufen**

MIETE MIT KAUFPTION.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist vermutlich die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch hohe Zinsen und die aktuellen Vergaberegeln für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf einer Eigentumswohnung noch schwieriger geworden.

#### **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung in Gretls Garten jetzt mieten und später kaufen können?**

Um in Gretls Garten zu wohnen, benötigen Sie einen Finanzierungsbeitrag von rund 880 Euro pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt ab 12,90 EUR/m<sup>2</sup>, Ihr Mietvertrag ist selbstverständlich unbefristet.

Da wir dieses freifinanzierte Objekt als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft errichtet haben, unterliegt sowohl ihr Mietvertrag als auch der spätere Eigentumserwerb dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Im Unterschied zur gesetzlichen Regelung und zu Ihrem Vorteil vereinbaren wir bereits jetzt, zu welchem

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
[www.bwsg.at](http://www.bwsg.at)

Kaufpreis Sie die Wohnung nach Ablauf von 5 Jahren erwerben können.

### **Ihr Eigentum in Badeteich-Nähe – im 6. und im 10. Jahr möglich:**

Ihre Vorteile:

- Der Kaufpreis für den erstmalig möglichem Eigentumserwerb wird bereits jetzt vertraglich vereinbart und nicht indexiert.
- Ihr Finanzierungsbeitrag verwohnt sich lediglich um die gesetzlichen 1% pro Jahr. 95% werden also beim Eigentumserwerb nach 5 Jahren auf den Kaufpreis angerechnet.

Sollten Sie Ihre Wohnung im 10. Jahr nach Bezug erwerben wollen, können Sie Ihre Wohnung zum aktuellen Marktwert kaufen. Dieser wird von einem Sachverständigen ermittelt. Der nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag wird selbstverständlich auch in diesem Fall angerechnet.

Ab dem 11. Jahr nach Mietvertragsbeginn ist kein Kauf mehr vorgesehen, Sie können Ihre Wohnung jedoch entspannt und unbefristet zu unveränderten Konditionen weiter mieten.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihren verbliebenen Finanzierungsbeitrag erhalten Sie zurück.

### **KONTAKT.**

Für weitere Fragen oder Besichtigungen schicken Sie uns gerne eine Anfrage oder kontaktieren Sie einen unserer Makler:

Michele Ancona (immocontract)

+43 664 60008853

[m.ancona@IMMOcontract.at](mailto:m.ancona@IMMOcontract.at)

Julian Kukacka (Teamneunzehn)

[+43 664 44 45 770](tel:+436644445770)

[julian.kukacka@teamneunzehn.at](mailto:julian.kukacka@teamneunzehn.at)

Simone Unger Ullmann (KDH)

[+43 660 340 32 29](tel:+436603403229)

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



[simone@kaufdeinhaus.at](mailto:simone@kaufdeinhaus.at)

---

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien  
[www.bwsg.at](http://www.bwsg.at)

## Eckdaten

|               |                          |                  |                               |
|---------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 98,88 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                        |
| Nutzfläche:   | ca. 98,88 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                            |
| Kellerfläche: | ca. 3,57 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | Herbst 2024                   |
| Balkonfläche: | ca. 13,73 m <sup>2</sup> | Mobiliar:        | Bad                           |
|               |                          | Heizung:         | Fernwärme,<br>Fußbodenheizung |
| Etage:        | 2. Obergeschoß           |                  |                               |
| Zimmer:       | 4                        | Zustand:         | Erstbezug                     |
| Bäder:        | 1                        | Baujahr:         | 2024                          |
| WCs:          | 1                        |                  |                               |
| Abstellräume: | 2                        | Energieausweis   |                               |
| Keller:       | 1                        | Gültig bis:      | 28.11.2029                    |
| Garagen:      | 1                        |                  |                               |

## Ausstattung

|            |                        |         |                                  |
|------------|------------------------|---------|----------------------------------|
| Boden:     | Fliesen, Fertigparkett | Extras: | Fahrradraum,<br>Kinderspielplatz |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug         |         |                                  |

## Preisinformationen

|                             |            |                       |                |
|-----------------------------|------------|-----------------------|----------------|
| Gesamtmiete:                | 1.532,43 € | Finanzierungsbeitrag: | 91.245,56 €    |
| Miete:                      | 1.170,73 € | Provision:            | Provisionsfrei |
| Betriebskosten:             | 222,38 €   |                       |                |
| Umsatzsteuer:               | 139,31 €   |                       |                |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.532,43 € |                       |                |

---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



## Weitere Fotos



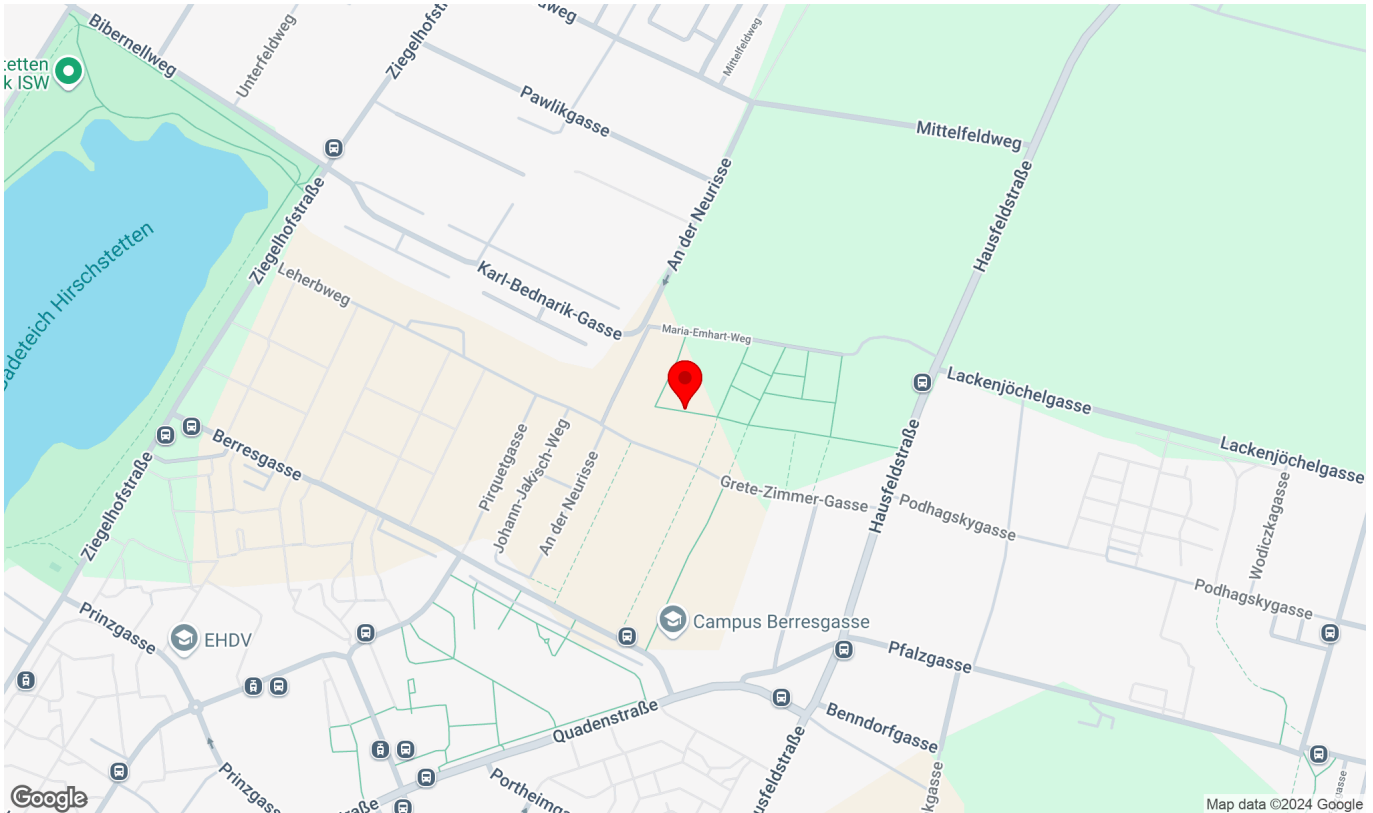
---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Lage

Anni-Haider-Weg 3/4/19, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 925 m   |
| Apotheke    | 725 m   |
| Klinik      | 2.250 m |
| Krankenhaus | 3.150 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 400 m   |
| Bäckerei        | 1.075 m |
| Einkaufszentrum | 1.975 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 300 m   |
| U-Bahn            | 1.075 m |
| Straßenbahn       | 550 m   |
| Bahnhof           | 1.100 m |
| Autobahnanschluss | 1.625 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 225 m   |
| Kindergarten  | 525 m   |
| Universität   | 2.675 m |
| Höhere Schule | 2.650 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 675 m   |
| Geldautomat | 675 m   |
| Post        | 675 m   |
| Polizei     | 1.175 m |

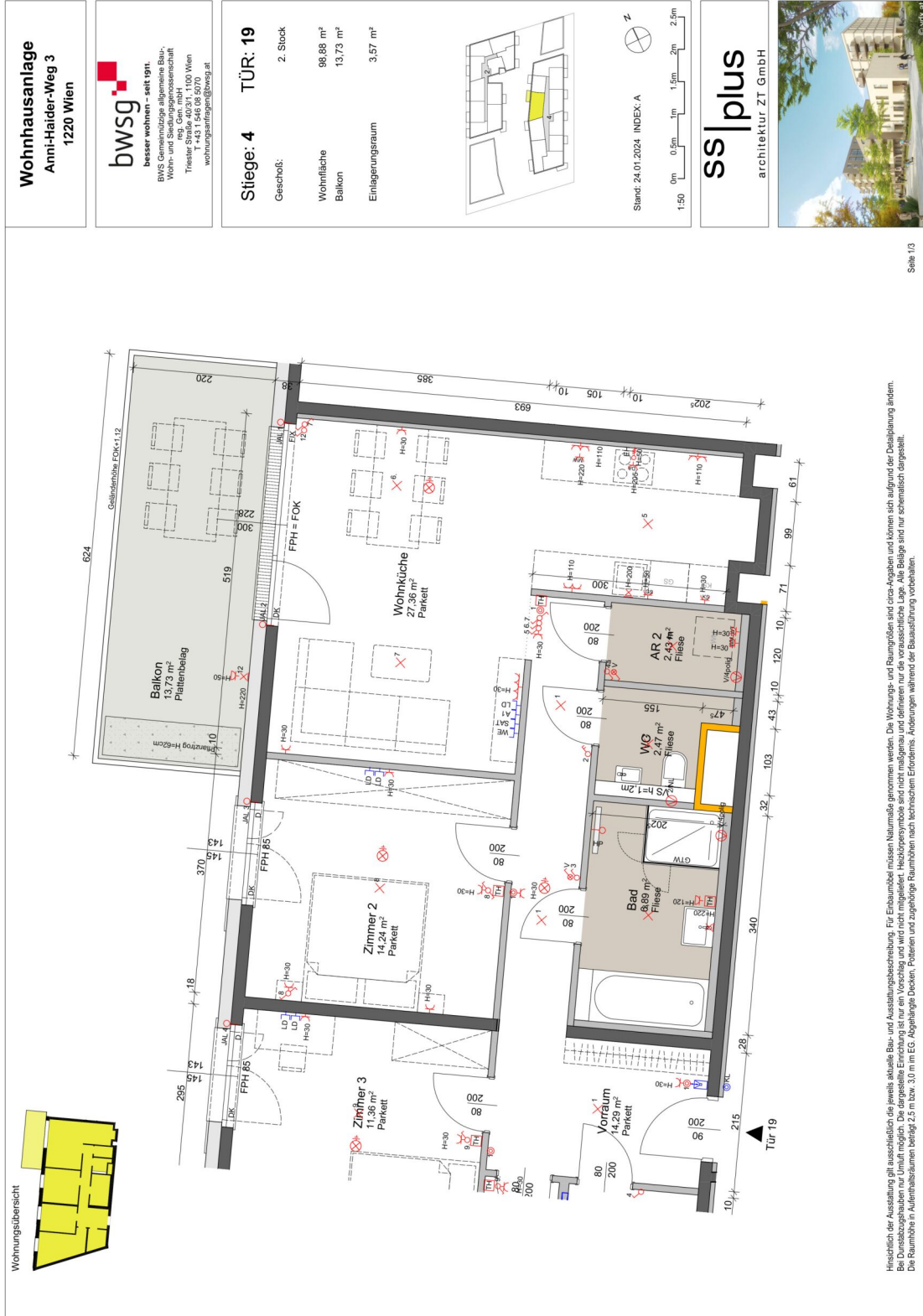
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
www.bwsg.at

Plan

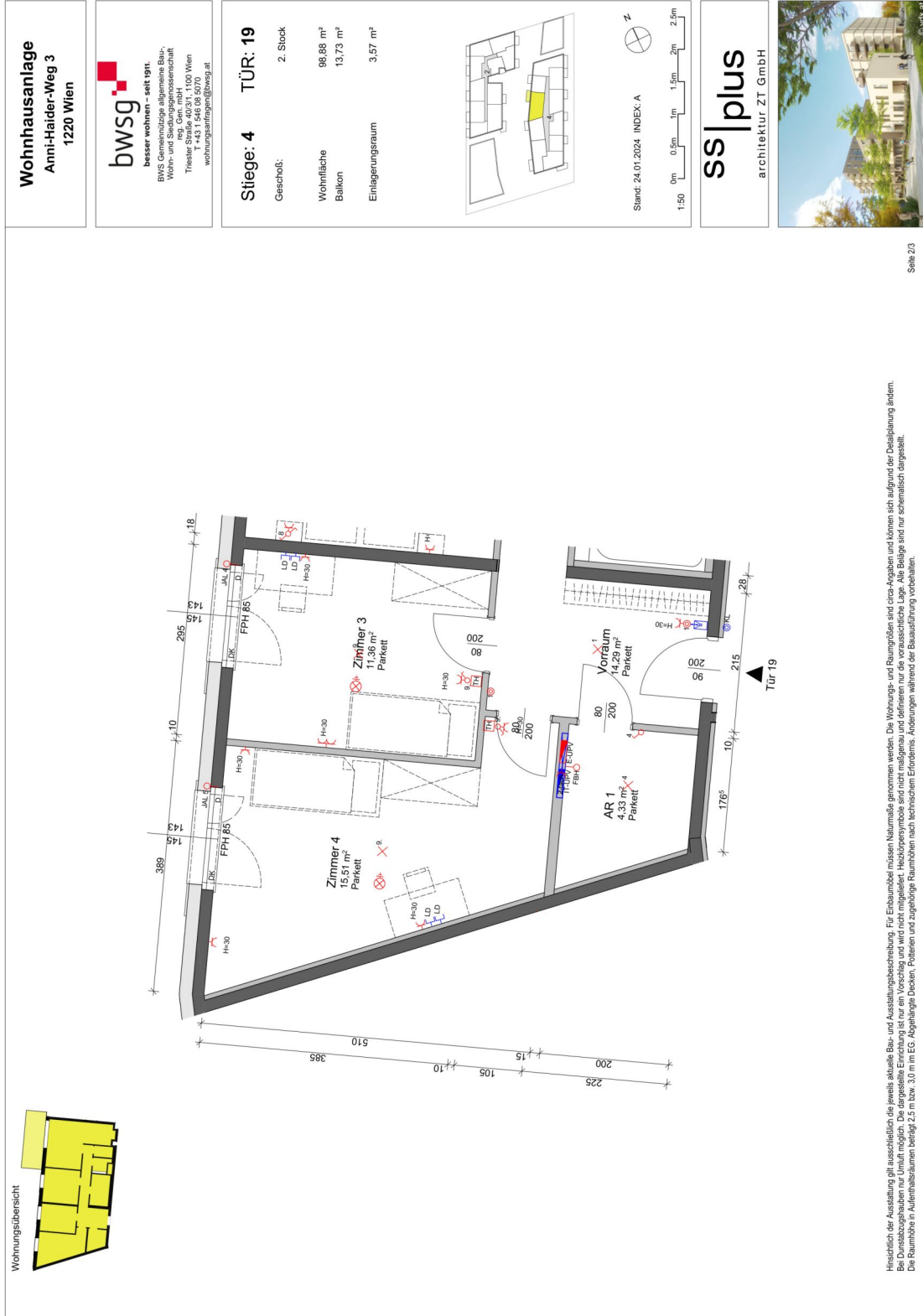


**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



# Plan



**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.