

## Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 7 Zimmer, Garten, 2 Terrassen & Garage!

1210 Wien, Österreich



### Eckdaten Objektnummer 925

**Wohnfläche:** ca. 194,28 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 600 m<sup>2</sup>

**Mietdauer:** 5 Jahre  
**Beziehbar:** nach Vereinbarung  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 2014  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Zimmer:** 7  
**Garten:** 1 (ca. 350 m<sup>2</sup>)  
**Terrassen:** 2 (ca. 51,6 m<sup>2</sup>)  
**Garage:** 1 (ca. 17,54 m<sup>2</sup>)  
**Bäder:** 2  
**WCs:** 3

**Gesamtmiete\*:** 4.950,00 €

<b>Miete:</b>	4.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Umsatzsteuer:</b>	450,00 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>4.950,00 €</b>

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

### Ihr Ansprechpartner:



Misun Kim  
**Telefon:** +43676 7043310  
**E-Mail:** m.kim@dieimmobilien.gmbh

## Detailbeschreibung

### EINFAMILIENHAUS NAHE ALTE DONAU.

WOHNFLÄCHE ca. 194 m<sup>2</sup>

1.TERRASSE ca. 32 m<sup>2</sup>

2.TERRASSE ca. 19,60 m<sup>2</sup>

WINTERGARTEN ca. 17 m<sup>2</sup>

BALKON ca. 11m<sup>2</sup>

GARTEN ca. 350 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 600 m<sup>2</sup>

ZIMMER 7

**GESAMTMIETE € 4.950 inkl. BK und USt.**

Dieses charmante **2-geschossiges Einfamilienhaus** bietet viel Platz, Sonne und entspannende Ruhe.

Im Erdgeschoss befindet die helle geräumige **Einbauküche** mit eigenem Essbereich. Das große lichtdurchflutete **Wohnzimmer** öffnet sich direkt zum gemütlichen Wintergarten, welcher mit einer Außenjalousien ausgestattet ist, der anschließenden **Terrasse** und zum sonnigen, ebenen **Garten**. Auf dieser Ebene finden Sie weiters 2 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein **Badezimmer** mit Wanne und extra Walk-in Dusche.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes **Schlafzimmer** mit einem **begehbaren Schrankraum** und Blick in den Garten, ein zweites **Schlafzimmer** sowie ein drittes **Zimmer**, welches auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Außerdem finden Sie auf dieser Ebene ein geräumiges **Badezimmer** mit Badewanne, WC sowie einem Waschbecken mit Spiegelschrank, ein extra WC sowie einen **Balkon** und eine **Terrasse**.

**Durch die angenehme und gepflegte Nachbarschaft sowie durch die bevorzugte Lage nahe der Alten Donau erfahren Sie hier eine ungeahnte Lebensqualität, die Sie nie mehr missen möchten. Sie haben hier die Möglichkeit, in einem Haus in einer wunderschönen, privilegierten Lage zu wohnen.**

### AUSSTATTUNG.

- Fliesen- und Parkettböden
- Fenster: mehrfach verglast inkl. Innen- und Außenjalousien
- Holztüren
- Gaszentralheizung
- 2 KFZ-Abstellplätze: Garage, Carport
- ebener, sonniger Garten, Wintergarten
- Energieausweis in Arbeit

### BESTE LAGE.

Das Haus besticht durch eine einzigartige und repräsentative Lage in Wien: es befindet sich im Herzen des Naherholungsgebietes **Alte Donau** mit fantastischen Möglichkeiten zum Genießen der Natur wie Segeln, Schwimmen.

### ALTE DONAU, WO SONST?

Die Alte Donau ist ein zentral gelegenes Erholungsparadies und ein ruhiges Gewässer, das für jeden Geschmack etwas zu bieten hat. Rund 500 Ruderboote, Elektro- und Paddelboote stehen für Ihr Freizeitvergnügen zur Verfügung. Die Gewässer sind auch sehr beliebt bei Seglern, denn auf der alten Donau fand schließlich die erste Segelregatta auf österreichischen Gewässern statt. Zahlreiche Strandbäder, wie das berühmte "Gänsehäufel", haben eine hervorragende Wasserqualität und locken die Besucher zu vielen angenehmen Stunden am Strand. Über 40 Restaurants - die meisten direkt am Wasser gelegen, sorgen für unbeschwerete Stunden von April bis Oktober. Im Sommer ist die Alte Donau ein Ort zum Wasserskifahren und im Winter zum Eislaufen. Alle Annehmlichkeiten sind in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

## BILDUNG UND MEHR.

Die Vienna International School sowie das Donau Zentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das Haus liegt direkt neben den Gärten der Wiener Gartenbauschule und auch die UNO City erreicht man in kürzester Zeit..

**Haben wir Sie überzeugt? Alte Donau – einfach ein lebenswerter Ort.**

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

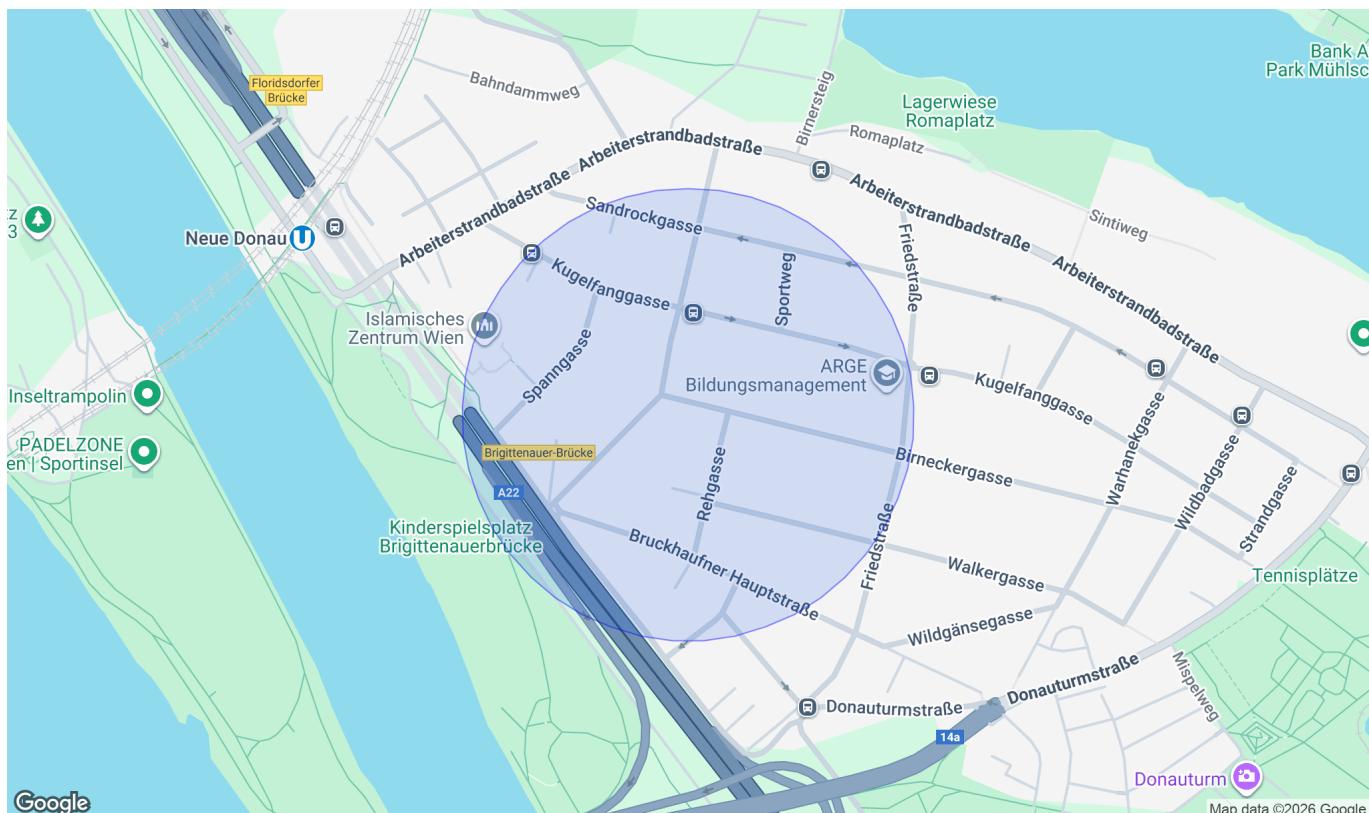
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Badewanne, Dusche, Carport, Garage, Wintergarten, Abstellraum, Gartennutzung, Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

## Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet im 21. Bezirk von Wien. Die perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und U-Bahn ermöglicht es Ihnen, schnell ins Stadtzentrum zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrte: Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und die Post. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einer entspannten Nachbarschaft.

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

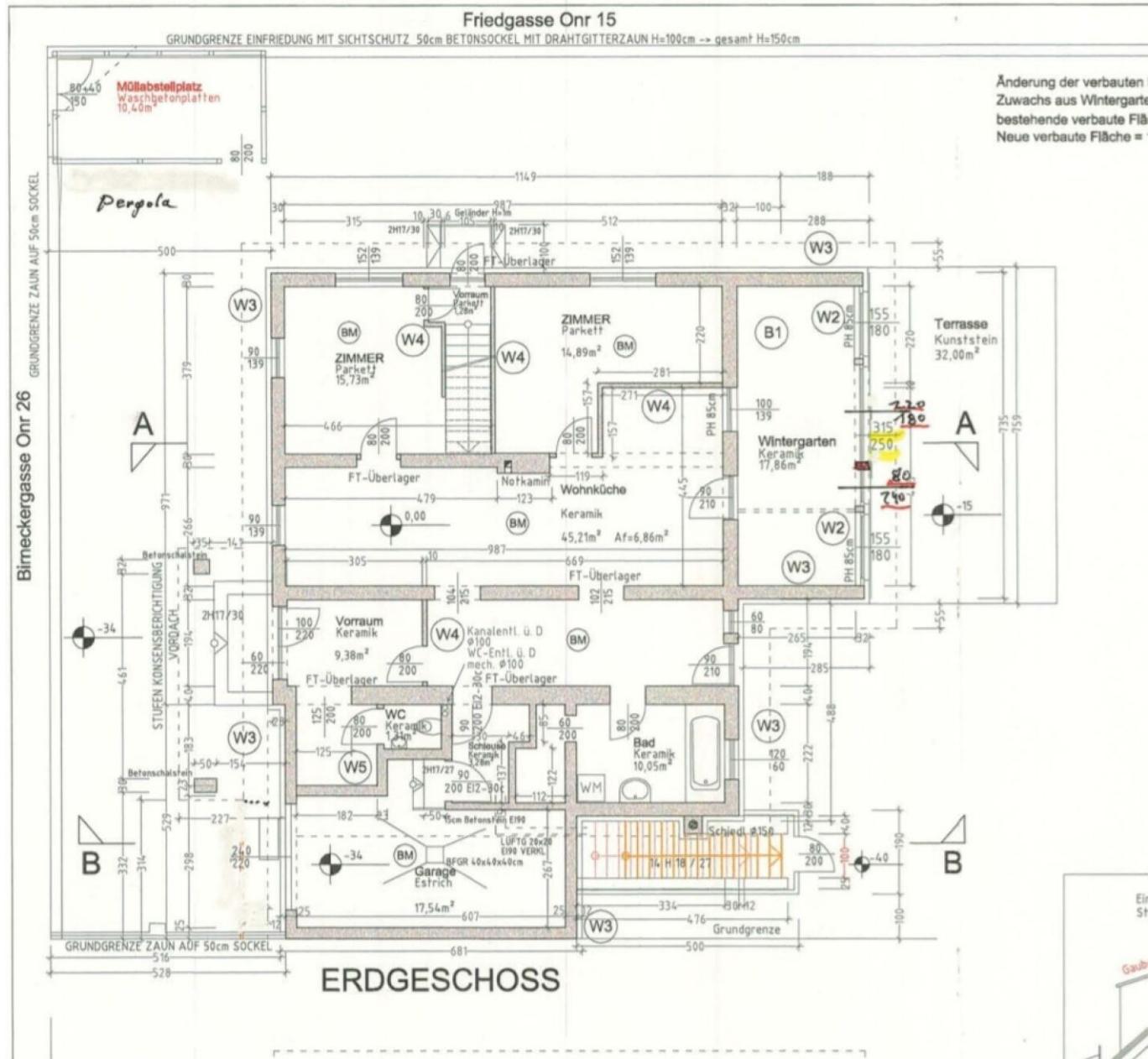


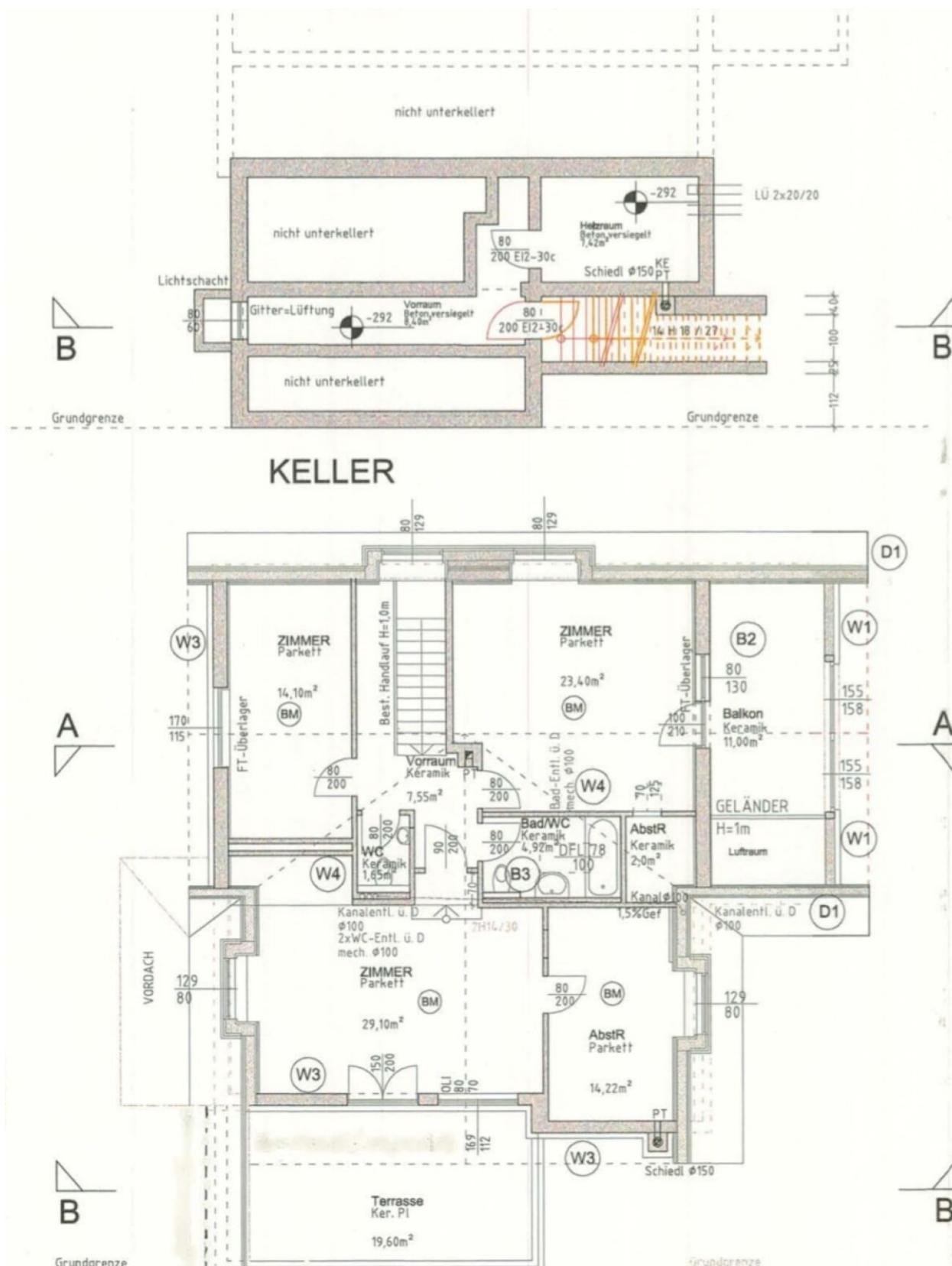












## DACHGESCHOSS

# Informationsblatt

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters .....	2
II. Rücktrittsrechte .....	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch .....  
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996  
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

### I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

#### Gesetzestext § 17a Maklergesetz

##### Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

**§ 17a. (1)** Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

**(2)** Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder

2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder

3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

**(4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

**(5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder

2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

## II. Rücktrittsrechte

---

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweiterschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweiterschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

### 2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

### Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).