EXKLUSIVES WOHNEN MIT GARTEN NEUWERTIGE 4 ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER DÖBLINGER LAGE - 1190 OBERSIEVERING

1190 Wien, Österreich

Ihr Ansprechpartner:

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

Eckdaten Objektnummer 924

Wohnfläche: ca. 120 m²

Mietdauer: 3 Jahre
Beziehbar: ab Februar 2026
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2011
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: EG
Zustand: gepflegt
Zimmer: 4
Garten: 1 (ca. 230 m²)
Terrasse: 1 (ca. 35 m²)
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	2.599,00 €
Miete:	2.032,73 €
Betriebskosten:	330,00 €
Umsatzsteuer:	236,27 €
monatliche Gesamtbelastung:	**2.599,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 18.11.2031
Heizwärmebedarf: B 28 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,55

DIE IMMOBILIEN GMBH

Detailbeschreibung

MIETWOHNUNG KROTTENBACHSTRASSE
WOHNFLÄCHE ca. 120 m²
TERRASSE ca. 35 m²
GARTEN ca. 230 m²
ZIMMERANZAHL 4
GESAMTMIETE € 2.599,00
MIETE € 2.032,73
BETRIEBSKOSTEN € 330,00
UST € 236,27

In beschaulicher und gepflegter Lage in Obersievering, nahe dem berühmten Heurigenort Neustift am Walde befindet sich in einem 2011 erbauten Haus diese exklusive und repräsentative Gartenwohnung.

Nicht nur die Lage sondern auch die gut durchdachte Raumaufteilung macht diese Liegenschaft zum perfekten Domizil für eine Familie.

Das Vorzimmer ist die Visitenkarte für Ihr Entree und der zentrale Ausgangspunkt für

- das lichtdurchflutete, mit bodenebenen Fenstern ausgestattete **Wohn-/Esszimmer** mit eleganter **offener Küche** inkl. Vorratsraum und Ausgang auf die **Terrasse** und den **Garten**.
- die **drei Schlafzimmer**, eines davon mit einer ca. 5 m² großen **begehbaren Garderobe** und alle mit Ausgang in den Garten.
- das **Bad** mit Wanne, Dusche und Toilette
- sowie das **zweite Bad** mit Dusche und separater Toilette
- den **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

Eine Wohnung - einfach ideal für ein Paar oder eine Familie, die repräsentatives Wohnen in bester Lage suchen.

Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG:
Parkett- und Fliesenböden
Fenster mit elektrischen Außenjalousien
Fußbodenheizung und -kühlung
Energiekennzahl: 28 kWh/m²a
Befristung 3 Jahre
Kaution 3 Bruttomonatsmieten
PROVISIONSFREI!

TOP LAGE.
Eine gesuchte, ruhige Lage in der Krottenbachstraße, in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde. Wohnen in gepflegter Umgebung mit allen Möglichkeiten.

Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die Autobuslinie 35 A fährt Sie direkt nach Spittelau und damit in kürzester Zeit Richtung Wiener City. Mit den Linien 39A und 43 B haben Sie die direkte Anbindung zur U4 Heiligenstadt und Hütteldorf.

Die American International School ist nur ca. 2 km entfernt und ebenfalls mit dem Bus erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in ausreichendem Maße direkt auf der Krottenbachstraße, ebenso wie im nahen Umfeld ein Kindergarten, Ärztezentrum, Apotheke, Post und Friseur. Gegenüber der Wohnung befindet sich eine Zahnarztpraxis.

Sportliche können die Höhenstraße mit dem Rad erklimmen oder sich im Kletterpark am Kahlenberg betätigen, aber auch Laufen, Spazieren gehen oder ein Besuch bei den unzähligen nahegelegenen Heurigen erhöhen den Freizeitwert dieser Wohnlage.

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/

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

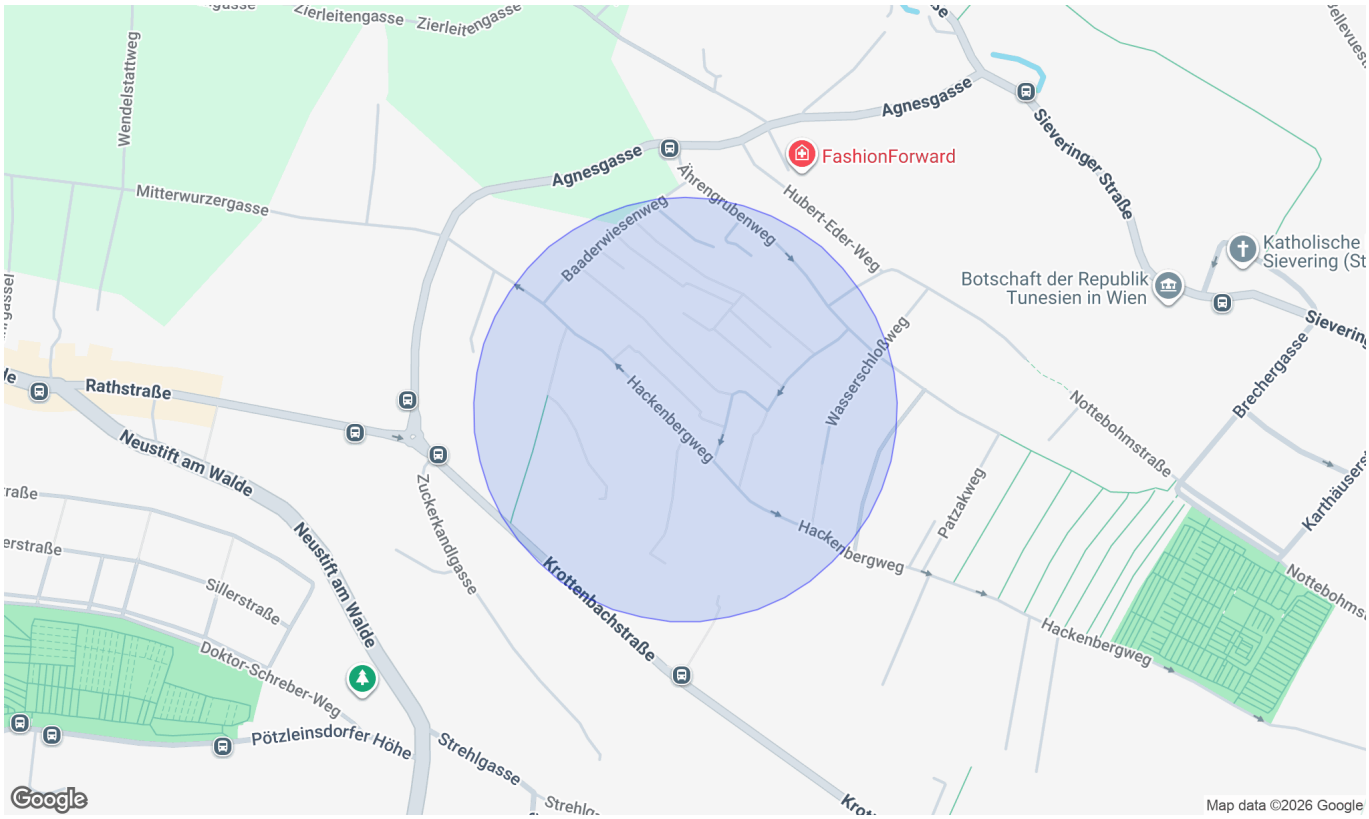
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche, Garage, Abstellraum, Toilette, Getrennte Toiletten, Bad mit WC

DIE IMMOBILIEN GMBH

Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	3.500 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

DIE IMMOBILIEN GMBH

Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

DIE IMMOBILIEN GMBH

Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

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

Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14, 3400 Weidling
T: +43676 7043310, E: office@dieimmobilien.gmbh

vertreten durch Misun Kim .....
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 Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a 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 § 30 a 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 Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).