# REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS. ELEGANTES MIETHAUS IM GRÜNEN - WOHNEN IN 1220 WIEN - STADTTEIL SEESTADT

**1220 Wien, Österreich**

**Eckdaten Objektnummer 881**

**Wohnfläche:** ca. 145,7 m²
**Grundstücksfläche:** ca. 225,25 m²

**Mobiliar:** Küche, Bad
**Mietdauer:** 5 Jahre
**Beziehbar:** Ab sofort
**Bauart:** Neubau
**Baujahr:** ca. 2011
**Heizung:** Fußbodenheizung
**Zustand:** neuwertig
**Zimmer:** 6
**Balkone:** 2 (ca. 12,04 m²)
**Garage:** 1
**Stellplatz:** 1
**Bäder:** 3
**WCs:** 3

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete*:** | 3.190,00 € |
| **Miete:** | 2.750,00 € |
| **Betriebskosten:** | 150,00 € |
| **Umsatzsteuer:** | 290,00 € |
| **monatliche Gesamtbelastung:** | **3.190,00 €** |

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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

**Heizwärmebedarf:** 52 kWh/m²a

**Ihr Ansprechpartner:**

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

DIE IMMOBILIEN GMBH

## Detailbeschreibung

**MIETHAUS 1220 WIEN - AURIKELWEG.**
WOHNFLÄCHE ca. 145,70 m²
GARTEN ca. 225,25 m²
2 BALKONE ca. 12,04 m²
ZIMMERANZAHL 6
**GESAMTMIETE € 3.190,00**
MIETE € 2750,00
BETRIEBSKOSTEN € 150,00

10 % USt € 290,00

Urban und dennoch ruhig gelegen im Stadtteil Seestadt Aspern befindet sich dieses **luxuriöse und repräsentative 5-Zimmer-Einfamilienhaus**, erbaut 2011. In einer absolten Grün-/Ruhelage aber dennoch mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer perfekten öffentlichen Anbindung.

Das **Erdgeschoss** ist dem Wohnen gewidmet mit einem großen **Wohn-/Essbereich** und dem Ausgang auf die **Terrasse** und in den **schönen, gepflegten Garten**. Die anschließende **Küche** ist separat, modern und mit allen notwendigen Küchengeräten eingerichtet. Ein **Schlafzimmer** sowie ein Bad mit Dusche und Toilette komplettiert diese Ebene.

Im **Obergeschoss** stehen Ihnen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung, eines mit einer **begehbaren Garderobe** und darüber hinaus ein zusätzlicher **Schrankraum** sowie ein **Bad** mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und weiterer Toilette.

Das **Untergeschoss** ist als **Wohnkeller** konzipiert, mit einem großen und einem kleineren **Hobbyraum**, einem **Bad** mit Dusche und Toilette sowie einem Technikraum mit Wasser- und Waschmaschinenanschluss.

Luxus pur - großzügig gestaltete Räume, ausreichend Platz für alle, gepaart mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. **Einziehen und Wohlfühlen.**

**AUSSTATTUNG.**
Parkett-, Fliesen- und Steinböden
Fußbodenheizung/Luftwärmepumpe
2 Balkone und 2 Terrassen
Garage für ein Auto + 1 Autostellplatz
Energiekennzahl: 52 kWh/m²a
Befristung 5 Jahre
Kaution 3 Bruttomonatsmieten

**TOP LAGE.**
Eine gesuchte, urbane Lage in 1220 Wien, im neuen Stadtteil Seestadt, umringt von gepflegten, ruhigen Einfamilienhäusern, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die Bushaltestelle 84 A und 97 A ist nur 100 m entfernt und bringt Sie in nur 5 Minuten zur U-Bahnstation (U2) und somit in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt. Sowohl die Infrastruktur des täglichen Bedarfs als auch Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Auch den nahen Badeteich Seepark werden Sie an warmen Sommertagen schätzen lernen. Kindergärten, der Bildungscampus Seestadt Aspern - alles ist in kürzester Zeit  erreichbar. Nicht nur der Badeteich Seestadt sondern auch die Alte Donau steht Ihnen für Ihre aktive Freizeitgestaltung zur Verfügung. Und Garten-/Blumenliebhaber werden sich in den Blumengärten Hirschstetten so richtig wohlfühlen

**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://mcimmobilien.at/datenschutz/

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

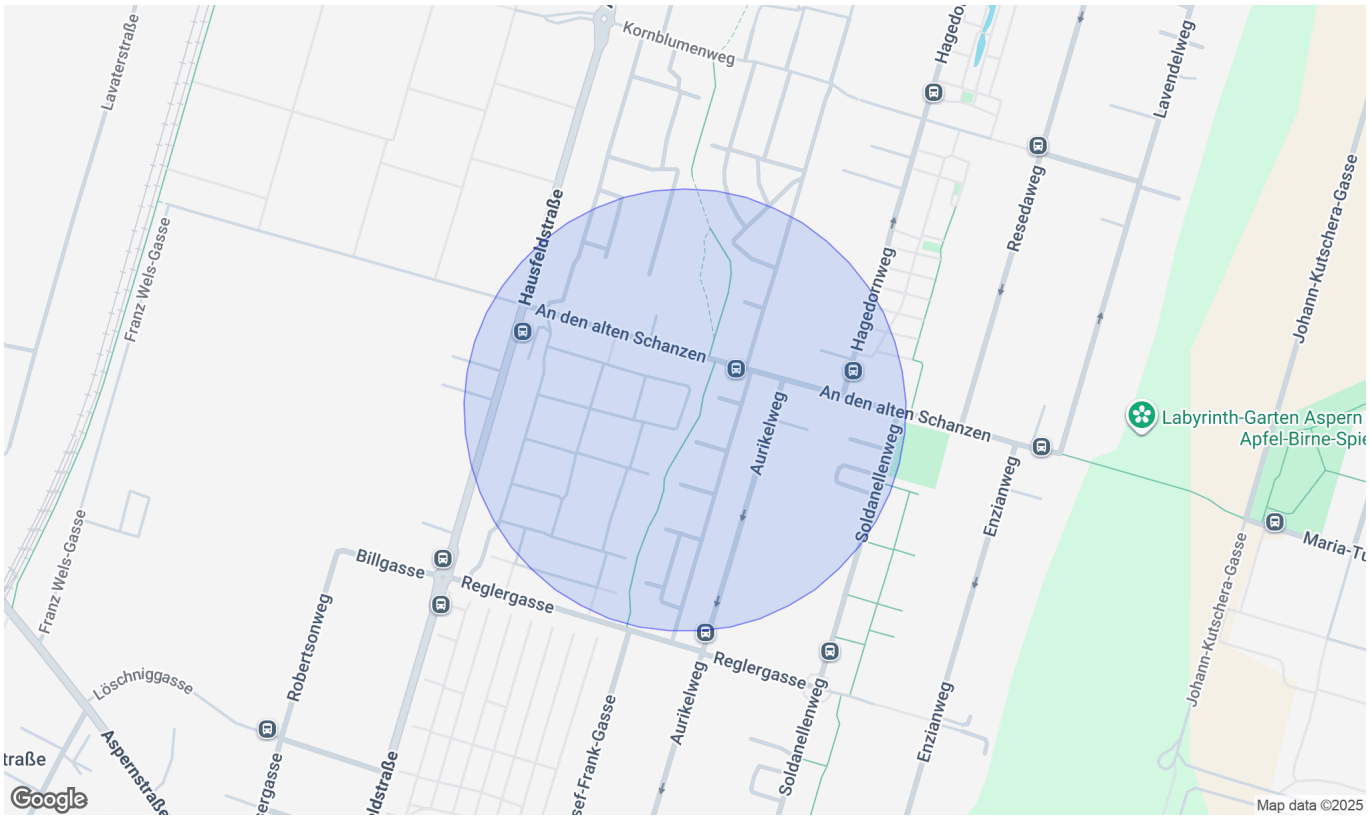
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Steinboden, Fußbodenheizung, Einbauküche, Badewanne, Dusche, Garage, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Toilette, Massiv

DIE IMMOBILIEN GMBH

# Lage

1220 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 1.000 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

### Kinder & Schulen

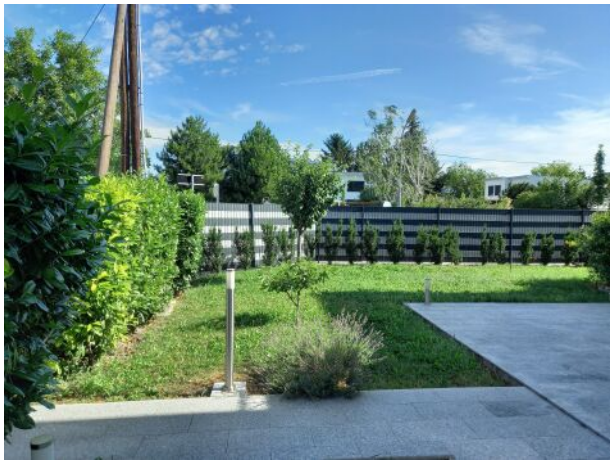
| | |
|---|---|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 2.000 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.500 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

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

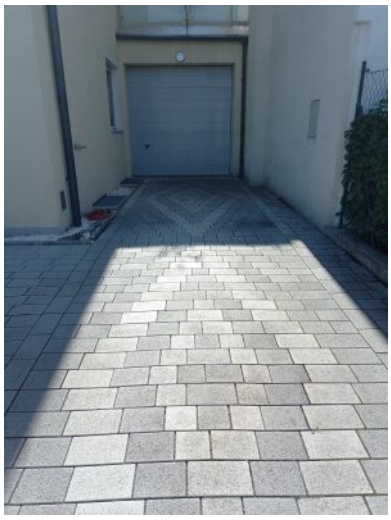
DIE IMMOBILIEN GMBH

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

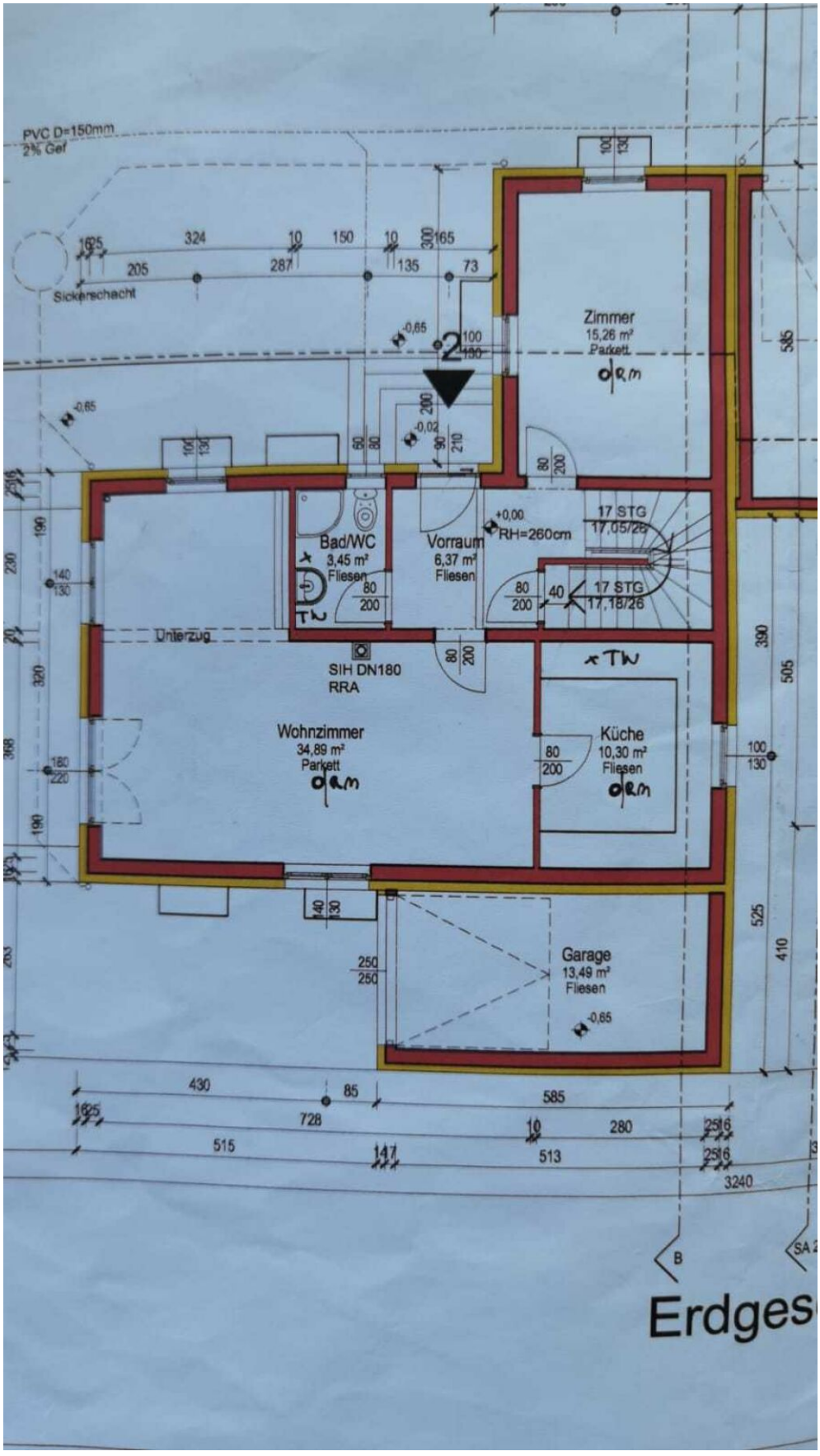
Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

DIE IMMOBILIEN GMBH

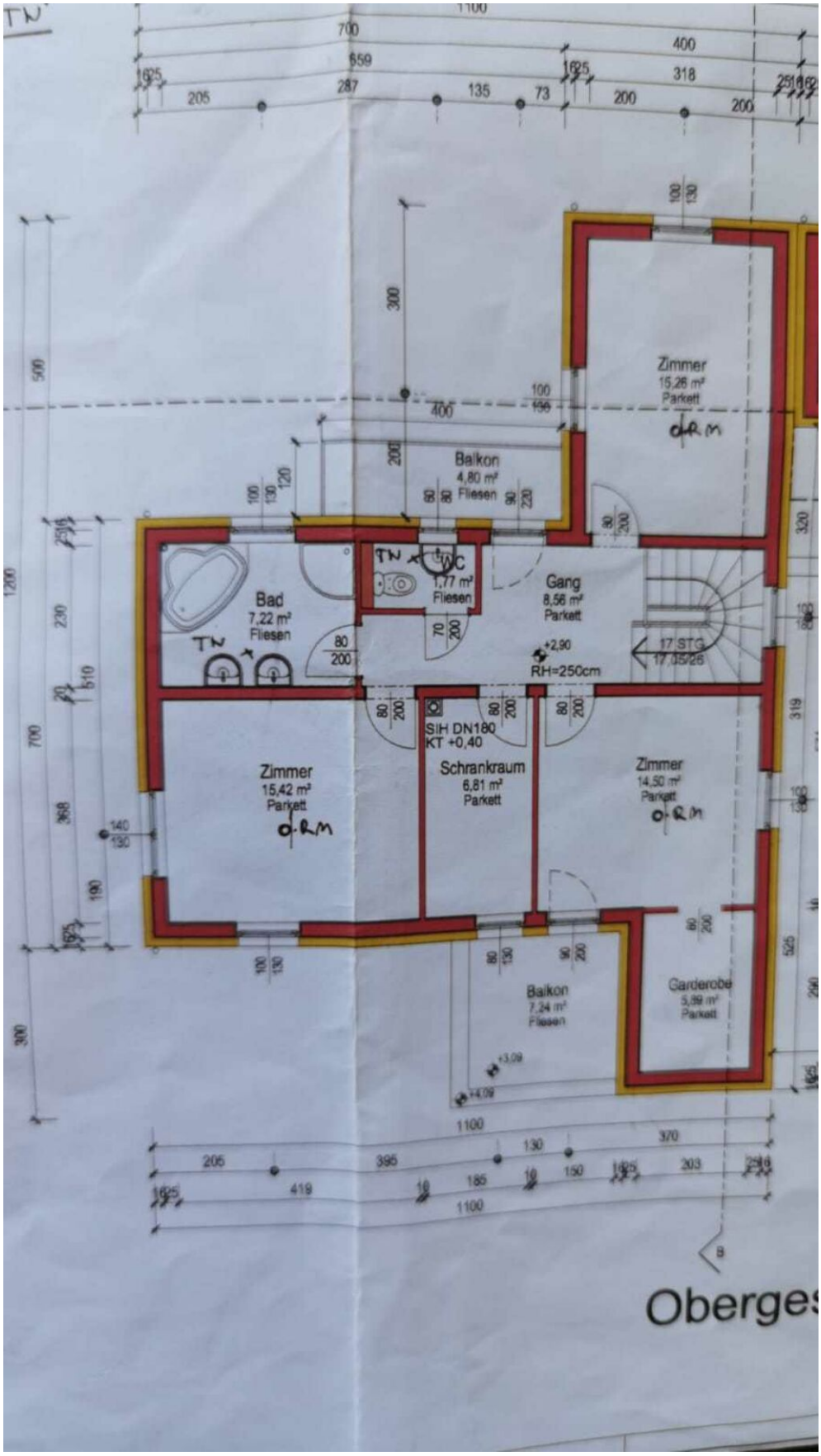


Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

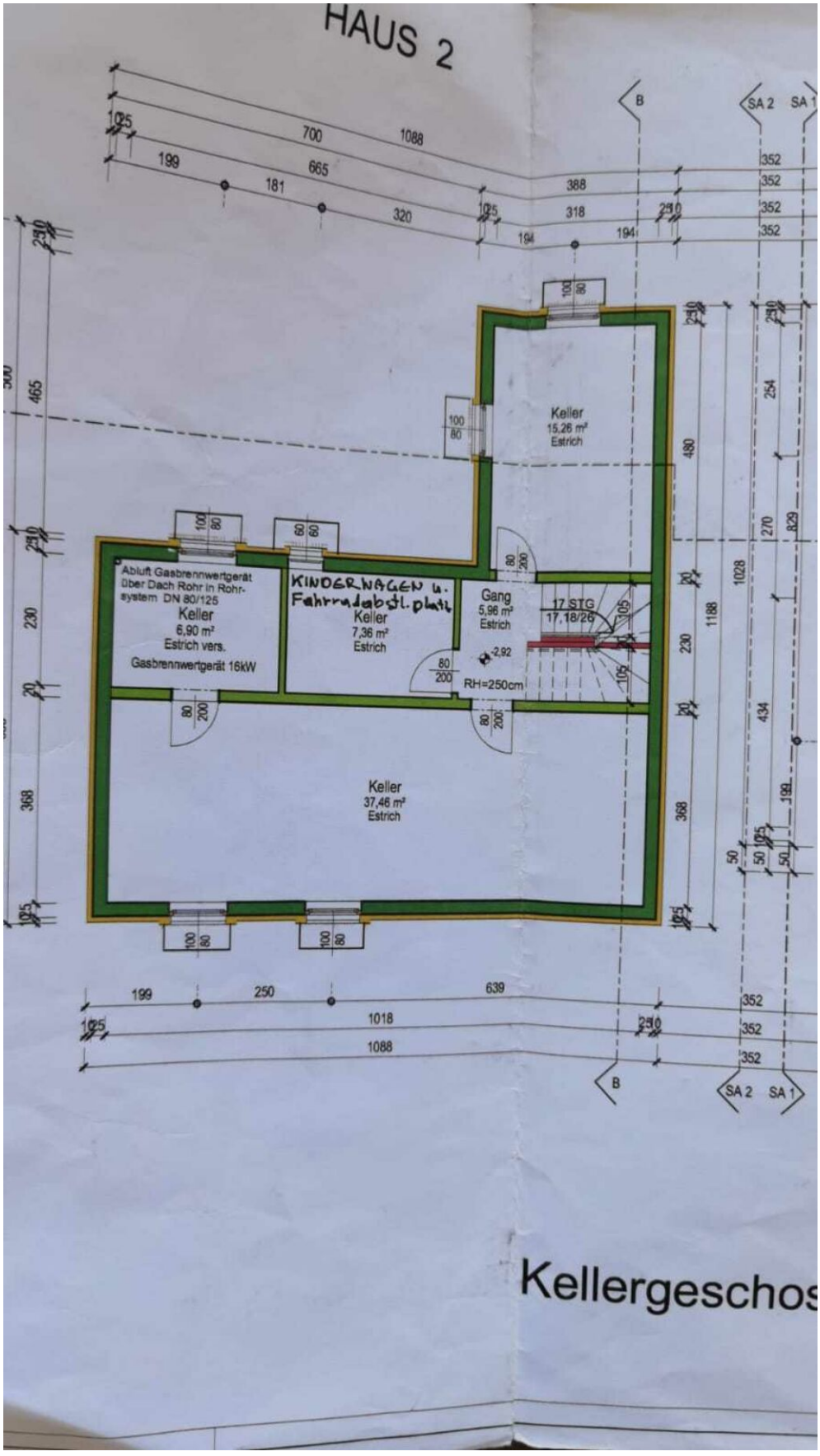
DIE IMMOBILIEN GMBH




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




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).