ERSTBEZUG!! MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE NÖRDLICHEN STADTRAND VON WIEN - 1210 WIEN LEOPOLDAU.

1210 Wien, Österreich

Eckdaten Objektnummer 923

Wohnfläche: ca. 117 m²
Nutzfläche: ca. 160 m²
Kellerfläche: ca. 43 m²

Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2025
Heizung: Fußbodenheizung
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 5
Garten: 1
Terrasse: 1 (ca. 20 m²)
Balkon: 1 (ca. 7,5 m²)
Stellplatz: 1
Bäder: 2
WCs: 3

Gesamtmiete*:	2.900,00 €
Miete:	2.720,00 €
Betriebskosten:	163,64 €
Umsatzsteuer:	16,36 €
monatliche Gesamtbelastung:	**2.900,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 21.05.2033
Heizwärmebedarf: 45 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

MIETHAUS 1210 WIEN-LEOPOLDAU.
WOHNFLÄCHE ca. 117 m²
TERRASSE ca. 20 m²
GARTEN ca. 100 m²
ZIMMERANZAHL 5
GESAMTMIETE € 2.900,00
MIETE € 2.720,00
BETRIEBSKOSTEN € 180,00

Vermieter ist unecht Mehrwertsteuer befreit.

Wenn Sie eine ruhige, grüne Umgebung mit gepflegten Häusern rundum, aber auch eine perfekte öffentliche Anbindung und rasche Erreichbarkeit der Wiener City suchen, dann ist dieses Objekt in Leopoldau an der Wiener Stadtgrenze zu Niederösterreich genau das Richtige für Sie.

Nahe der U-Bahnstation U1 in Leopoldau befindet sich diese wunderschöne Doppelhaushälfte. Ein praktischer Grundriss, 5 Zimmer, 2 Bäder, ein Garten - alles da, was hochwertigen Ansprüchen gerecht werden soll.

Im Erdgeschoß steht Ihnen das Vorzimmer mit Garderobe bzw. Abstellraum, eine Gästetoilette mit Waschbecken sowie der Wohn-/ Essbereich mit offener, moderner Küche und Ausgang auf die Terrasse und den östlich gelegenen Garten zur Verfügung.

Das Obergeschoß verfügt über 3 Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Im Dachgeschoß ist ein großes Schlafzimmer untergebracht, ideal auch als Homeoffice oder für Hobbies sowie ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Weiters finden Sie auf dieser Ebene ein Zimmer, mit Einbauschränken, welches sich als Ankleideraum bestens eignet.

Das Untergeschoß ist ca. 43 m² groß und verfügt über eine großen und einen mittleren Raum, ideal für Wellness, Fitness, Hobbies etc. sowie über einen Heiztechnikraum mit einem Waschmaschinenanschluss.

Einfach ideal für ein Paar oder eine Familie mit hohen Ansprüchen. Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG.
Parkett- und Fliesenböden
Fenster mehrfach verglast

Elektrisch bedienbare Außenjalousien, Insektenschutzgitter,
Fußbodenheizung/ Kühlung

Klimaanlage im Dachgeschoß
KFZ-Abstellplatz, Tor mit Fernbedienung
1 Terrasse und 1 Balkon
Energiekennzahl: 45 kWh/m²a
Befristung 5 Jahre
Kaution 3 Bruttomonatsmieten
Für den Mieter **PROVISONSFREI!**

TOP LAGE.
Am nördlichen Stadtrand von Wien, in Leopoldau, lässt es sich einfach gut leben. Eine ruhige, grüne Umgebung

und eine perfekte öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einem lebenswerten Wohnsitz.

Die U-Bahnstation der U1 (Endstelle Leopoldau) ist nur 4 Stationen mit 32A entfernt und bringt Sie in 20 Minuten in die City (Stephansplatz) oder weiter nach Oberlaa. Aber auch die S-Bahn in Richtung Wien und Niederösterreich hat hier ihre Station. Mittels U1 ist auch die UNO-City, das VIC, die Vienna Int. School und die Alte Donau in kürzester Zeit erreichbar. Mit der Schnellbahnlinie S7 erreichen Sie sogar direkt den Wiener Flughafen - Wien Schwechat.

Kindergärten, Pflichtschulen, weiterführende Schulen - alles befindet sich in der nahen Umgebung, tw. auch zu Fuß erreichbar.

FREIZEIT UND MEHR.
Das Hallenbad in der Großfeldsiedlung ist nicht nur im Sommer ein beliebter Freizeit-Hotspot, auch im Winter genießen Sie das Angebot eines Bades, Sauna etc. Und das nahe Einkaufszentrum bietet alles, was den täglichen Bedarf anbelangt.

Die Nähe zu Niederösterreich unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft und bietet daher auch ungeahnte Freizeitaktivitäten. Laufen oder Radfahren am nahen Marchfeldkanal zum Beispiel. Aber auch die Nähe zum Donauzentrum ermöglicht ausgedehnte Shoppingtouren.

Mit einem Wort - eine gesuchte Lage für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

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.

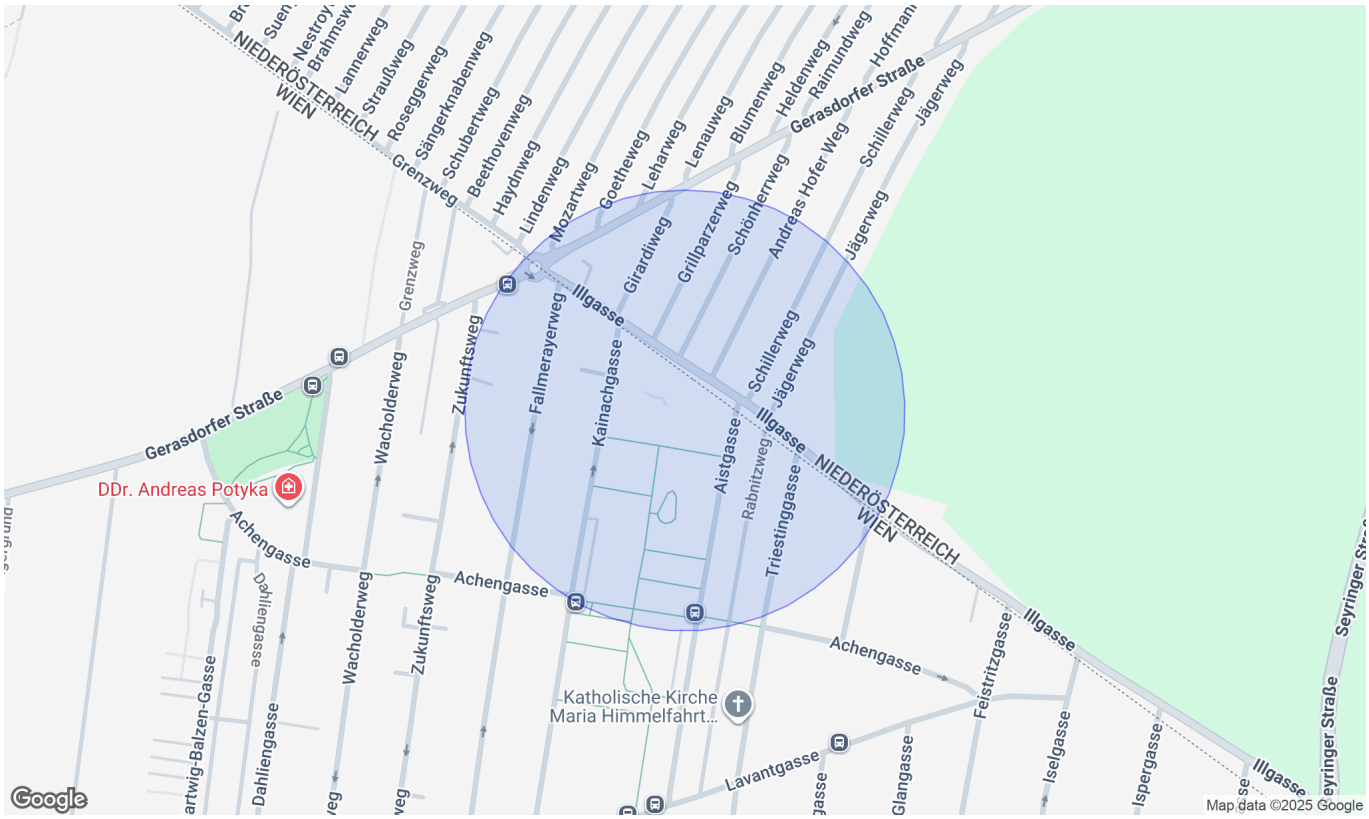
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Dusche, Parkplatz, Klimaanlage, Luftwärmepumpe, Abstellraum, Gartennutzung, Kühlung, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC, Terrassennutzung

DIE IMMOBILIEN GMBH

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	2.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.500 m

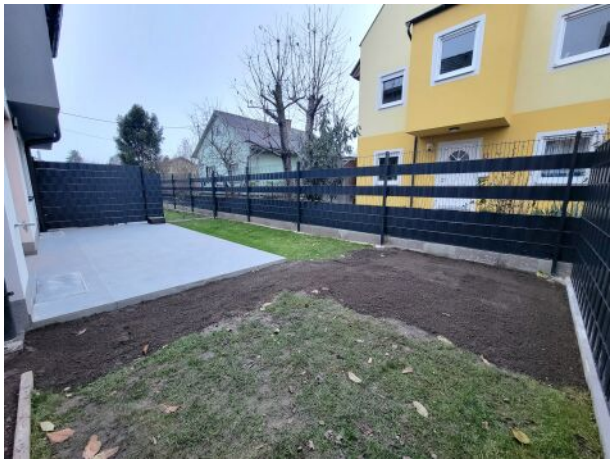
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

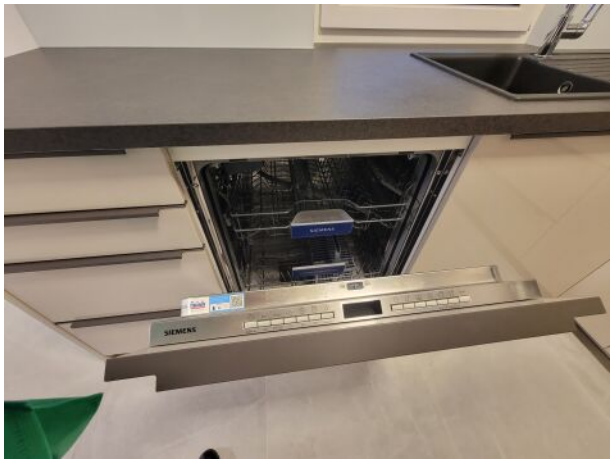
Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

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

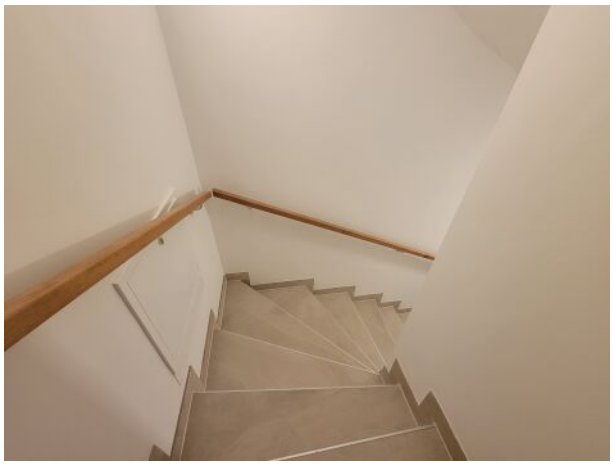
DIE IMMOBILIEN GMBH

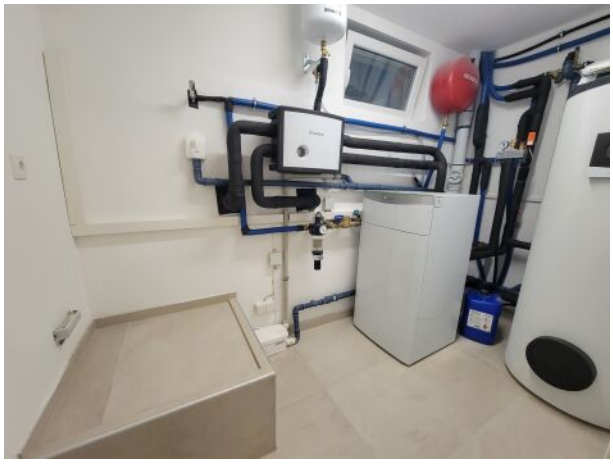
Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

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

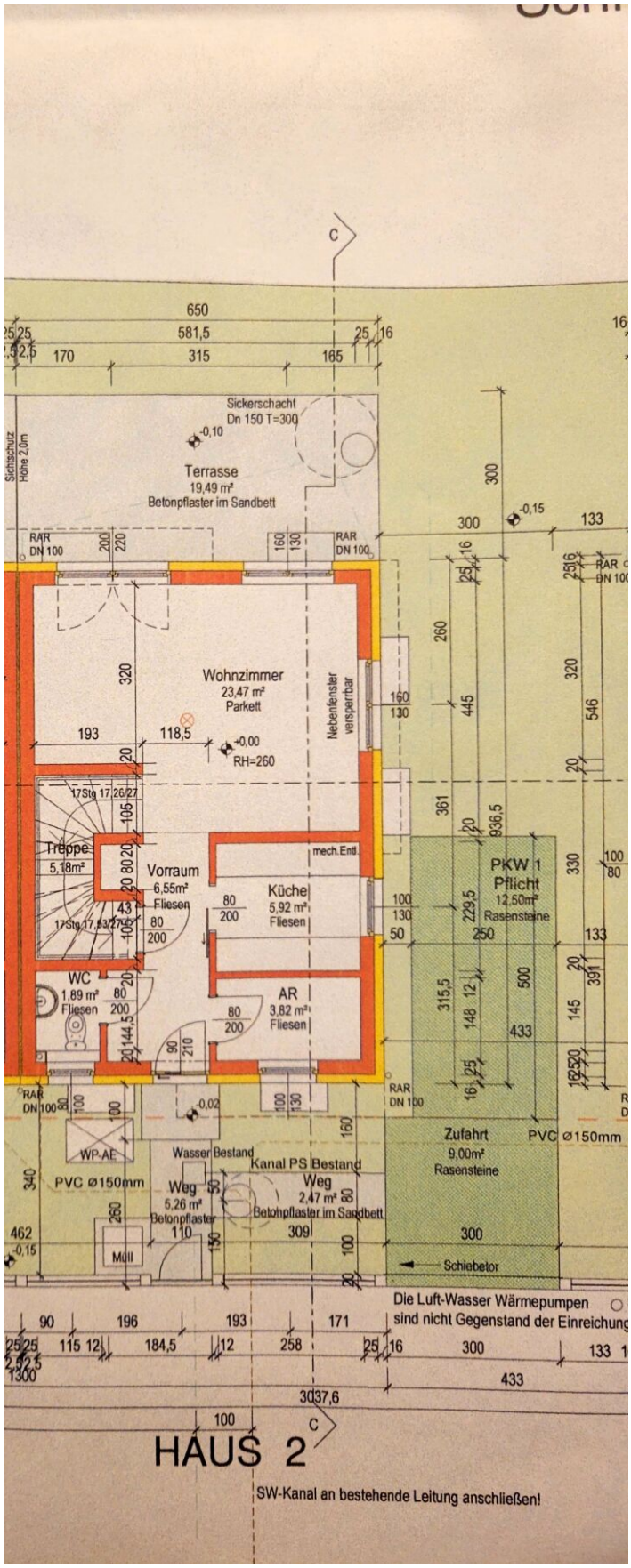




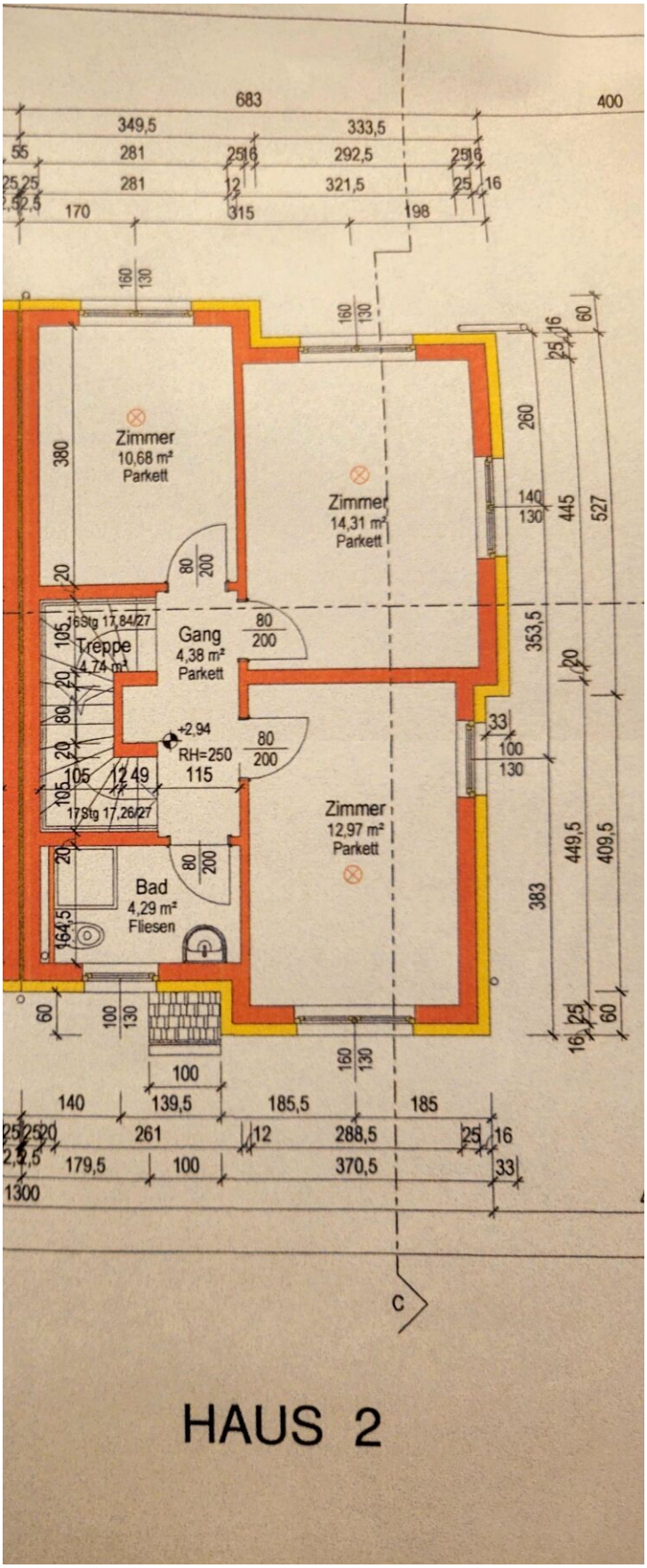
Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

DIE IMMOBILIEN GMBH

DIE IMMOBILIEN GMBH

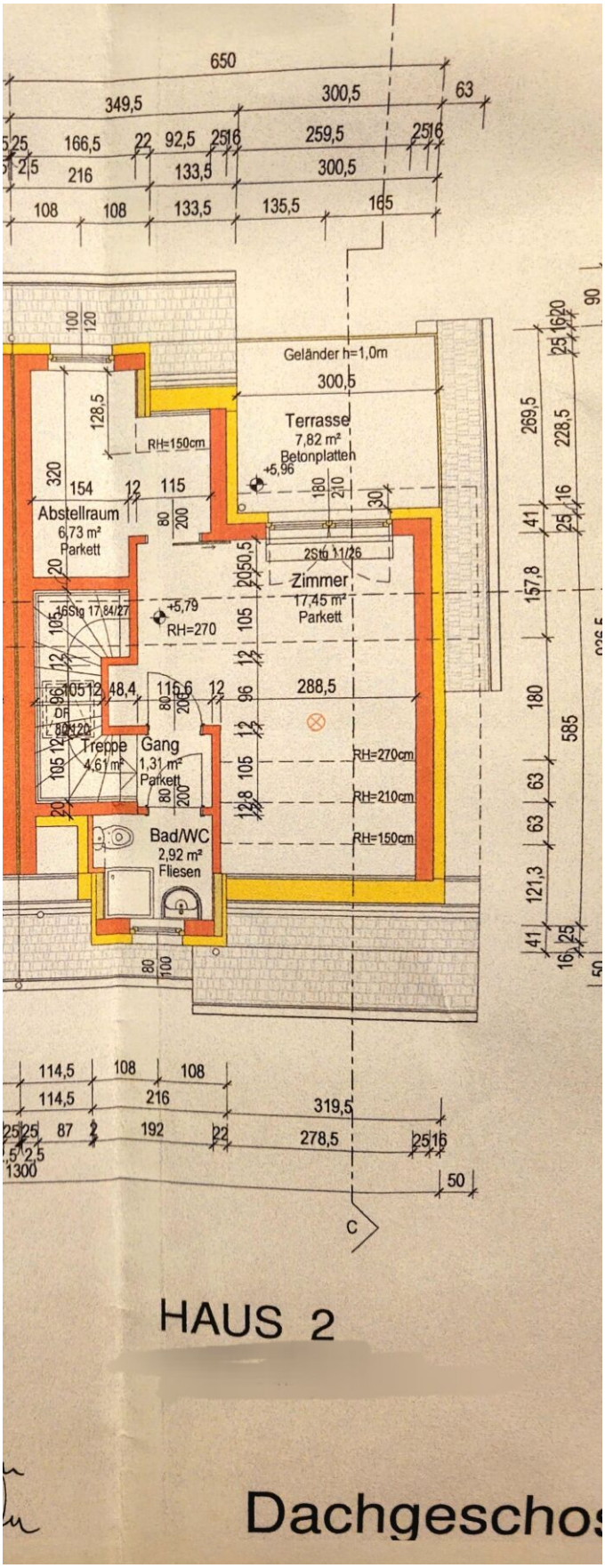


Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

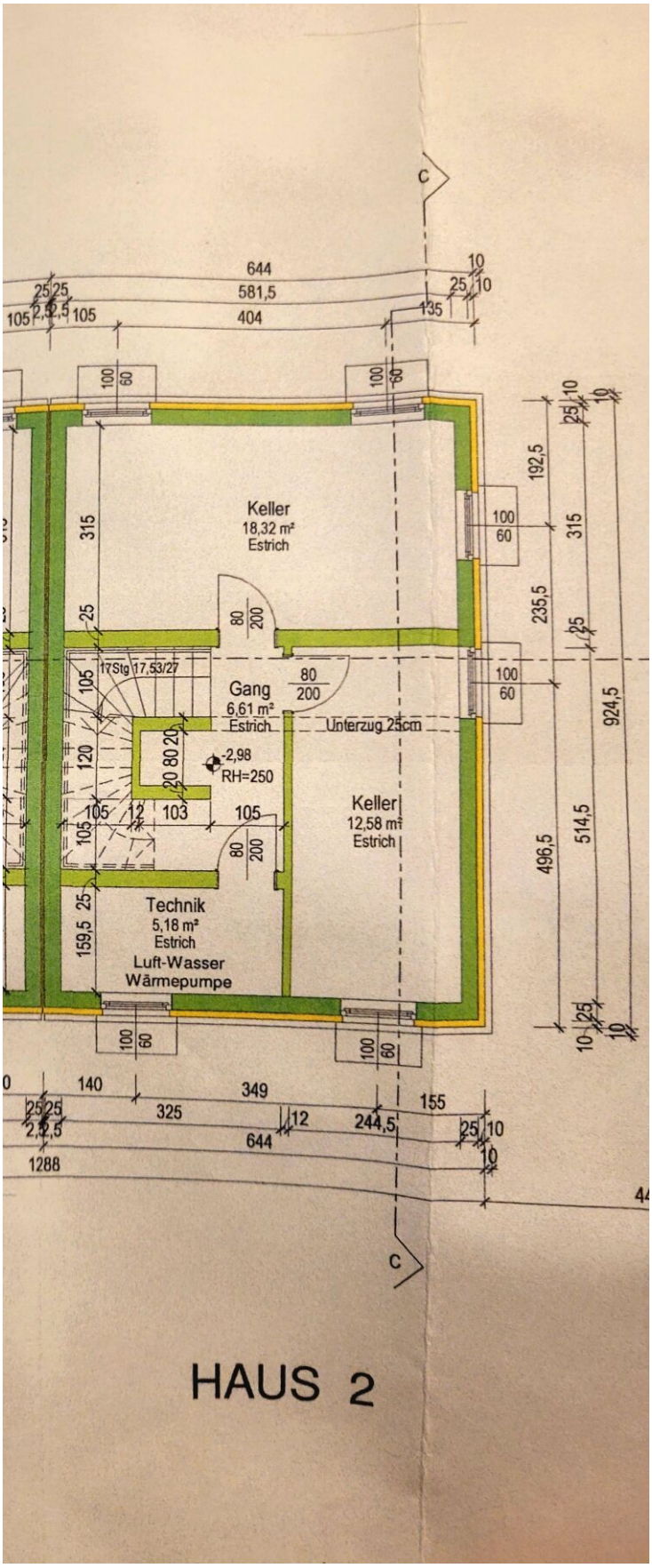


Die Immobilien GmbH I FN 293098b I UID-Nr. ATU 63472959
Mittelstrasse 14 I 3400 Weidling I Tel. +43 664 1975020
office@dieimmobilien.gmbh I www.dieimmobilien.gmbh
IBAN AT37 3288 0000 0430 4242 I BIC RLNWAT1880

DIE IMMOBILIEN GMBH



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).