HELLE 3-ZIMMERWOHNUNG NAHE ISTA. CHARMANTE FAMILIENWOHNUNG MIT TERRASSE UND AUTOSTELLPLATZ IN MARIA GUGGING.

3400 Maria Gugging, Österreich
Nähe: Maria Gugging

Eckdaten Objektnummer 917

Wohnfläche: ca. 84,93 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 3 Jahre
Beziehbar: 1.11.2025
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2016
Heizung: Zentralheizung
Lift: Personenaufzug
Zustand: gepflegt
Zimmer: 3
Terrasse: 1 (ca. 8,46 m²)
Stellplatz: 1
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	1.355,23 €
Miete:	842,48 €
Betriebskosten:	271,73 €
Garage:	40,00 €
Sonstiges:	68,00 €
Umsatzsteuer:	133,02 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.355,23 €**
Kaution:	4.100,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 11.06.2035
Heizwärmebedarf: B 36,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,77

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Daniela Bennier
Mobil: +43 660 8666055
Telefon: +43 2243 20618
Fax: 02243 20618-11
E-Mail:
daniela.bennier@mcimmobilien.at

Detailbeschreibung

MIETWOHNUNG TOP 9.
WOHNFLÄCHE ca. 84,93 m²
BALKON ca. 8,46 m²
ZIMMER 3
GESAMTMIETE INKL. HEIZUNG € 1.355,23
MIETE € 842,48
BETRIEBSKOSTEN inkl. Heizung € 339,73
MIETE KFZ-ABSTELLPLATZ € 40,00
UST 10 % + 20% € 133,02

Top 9 im SONNENHOF, gelegen im 2 Liftstock, ist die perfekte Familienwohnung, mit durchdachtem Grundriss und einem großen, vom Wohnzimmer aus begehbaren Balkon.

Die perfekte Infrastruktur (Bushaltestelle fast vor der Türe), die Bildungseinrichtungen in Gehweite und die Nähe zur ISTAustria machen diese attraktive Mietwohnung zu einem begehrten Objekt.
Die grüne Umgebung bietet darüber hinaus eine gesuchte Lebensqualität. Die Wiener City ist dennoch nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Raumaufteilung:
- 1 **Wohn-Esszimmer** mit offener **Küche** und Ausgang auf den **Balkon**
- 2 **Schlafzimmer** in Ruhelage
- 1 **Bad** mit Wanne, Waschbecken und WC
- 1 **Bad** mit Dusche und WC
- 1 **Abstellraum** mit Staufläche und Waschmaschinenanschluss
- 1 zentrales **Vorzimmer**

Weiters stehen Ihnen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Im Mietpreis ist auch die àconto-Zahlung für Heizung und Warmwasser bereits beinhaltet.

Mit einem Wort, eine lichtdurchflutete, helle Wohnung, die dem ländlichen Wohnbedürfnis mit naher, urbaner Infrastruktur voll Rechnung trägt.

AUSSTATTUNG.
Parkett- und Fliesenböden
Kunststoff-Alufenster 2-fach
Markensanitär in den Nassbereichen
Zentralheizung
Autostellplatz, Keller, Kinderwagen- und Fahrrradraum
Energiekennzahl: 28,8 kWh/m² a, 0,73 fGEE
Befristung auf 3 - 5 Jahre, Kaution € 4.100,-
Beziehbar ab 1.11.2025
Honorar Mietvertrag € 612 inkl. USt.
PROVISIONSFREI für den MIETER !

MARIA GUGGING. HIER HAT DAS LEBEN QUALITÄT.
Maria Gugging, zwischen St.Andrä-Wördern und Kierling, ist mehr als nur ein Wallfahrtsort. Durch die Elite-Universität ISTAustria hat der zu Klosterneuburg gehörende Ort einen über Österreich hinausgehenden Ruf als

Zentrum der Wissenschaft.

Aber auch alles, was für Lebensqualität steht, finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Der SONNENHOF liegt lediglich zehn Autominuten vom Stadtplatz Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzten, Krankenhaus, Behörden, Banken usw. entfernt.

Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge und Wanderungen lassen keinen Freizeitwunsch offen Der Kindergarten ist 270 m bzw. 3 Gehminuten entfernt , Volks- und Hauptschulen befinden sich in Klosterneuburg-Stadt als auch St. Andrä, in Klosterneuburg kann man das Gymnasium sowie weiterführende Schulen besuchen.

Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, der Bus fährt Richtung Heiligenstadt bis ca. 1.00 Uhr früh, ein BILLA-Markt ist ca. 850 m entfernt ebenso wie die ISTAustria.

DIE ARCHITEKTUR.
Die moderne, sonnendurchflutete Architektur dieser Mietwohnung wird Sie begeistern ebenso wie der praktische und alltagstaugliche Grundriss.

DIE AUSSTATTUNG.
Die Detailausstattung ist modern, zeitgemäß und bietet hochwertige Parkettböden, Markensanitär, attraktive Gestaltung der Außenflächen und vieles mehr.

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/ Datenschutzinformation.

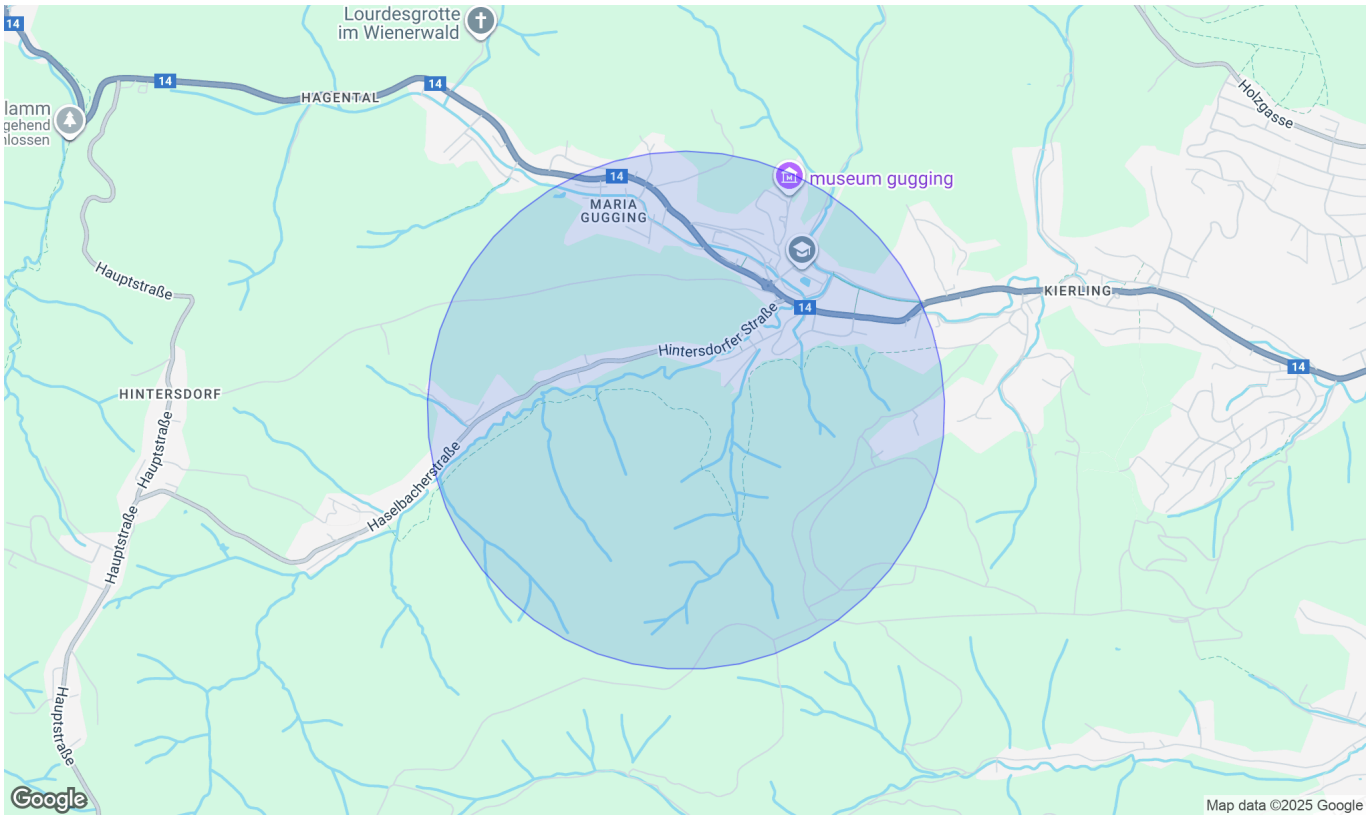
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Abstellraum, Toilette, Massiv, Fernblick

Lage

3400 Maria Gugging



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	6.000 m
Klinik	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	10.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	6.500 m
Bahnhof	3.500 m
Straßenbahn	9.500 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.500 m
Post	2.500 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

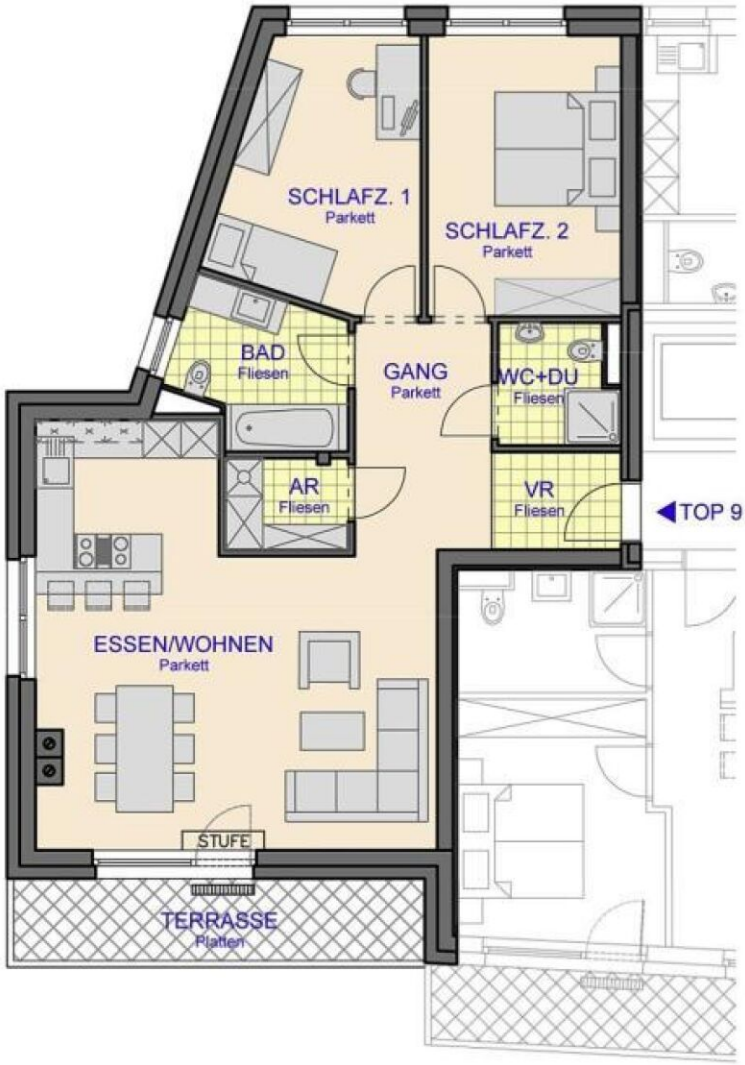
Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959



0M 5M

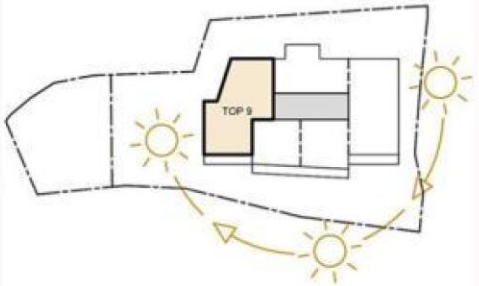
2. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS M 1:100

WOHNGEBÄUDE
Hauptstraße 44-46
3400 Gugging,
KLOSTERNEUBURG

MO-KO Bauprojekte GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

TOP 9 - 2.OG

WOHNUNG	84,93m²
TERRASSE	8,46m²
VORRAUM	3,18m²
WC+DU	3,49m²
GANG	7,81m²
BAD	6,06m²
SCHLAFZ. 1	12,48m²
SCHLAFZ. 2	13,66m²
AR	2,81m²
WOHNEN/ESSEN	35,44m²



Änderungen lt. PP vorbehalten 2015/07/21

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

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
Wienerstraße 134, 3400 Klosterneuburg
T: +43 2243 20618, E: office@mcimmobilien.at

vertreten durch Mag. Daniela Bennier .....
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).