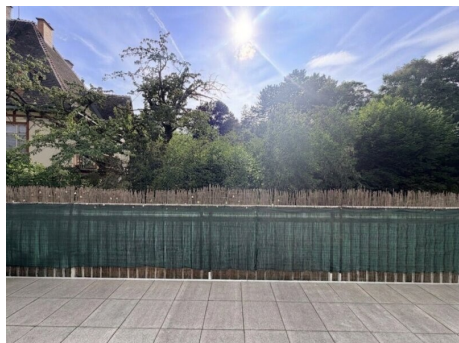


Exklusive Garten- und Terrassenwohnung in begehrter Grünruhelage von Pötzleinsdorf

Doktor-Heinrich-Maier-Straße, 1180 Wien, Österreich

Nähe: Pötzleinsdorfer Schlosspark



Eckdaten Objektnummer 4344

Wohnfläche: ca. 226,31 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2000

Heizung: Zentralheizung

Stockwerk: 4. Etage

Lift: Personenaufzug

Zimmer: 6

Garten: 1 (ca. 137 m²)

Terrassen: 3 (ca. 47 m²)

Bäder: 2

WCs: 3

Gesamtmiete*: 3.249,38 €

Miete: 2.350,00 €

Betriebskosten: 549,20 €

Sonstiges: 54,78 €

Umsatzsteuer: 295,40 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.249,38 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: C 50,8 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

Rana Wintersteiner

Mobil: +43 660 762 27 16

Telefon: +43 1 616 32 77 275

Fax: +43 1 616 32 77 216

E-Mail: rw@immobilienwild.at

Detailbeschreibung

In einer der exklusivsten Wohnlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Garten- und Terrassenwohnung im vorletzten Liftgeschoss einer repräsentativen und hervorragend gepflegten Wohnhausanlage. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, mehreren Terrassen und einem privaten Eigengarten schafft ein einzigartiges Wohngefühl inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung.

Raumkonzept

2. Obergeschoss

Der großzügige Eingangsbereich führt in den rund 38 m² großen Wohnsalon mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse (ca. 21 m²), die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Angrenzend befindet sich eine separate Küche (ca. 7 m²) sowie eine großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit Essbereich (ca. 36 m²), die vielfältige Möglichkeiten für geselliges Wohnen bietet.

Drei geräumige Schlafzimmer mit ca. 16 m², 17 m² und 29 m² verfügen über direkten Zugang zu zwei weiteren Terrassen (ca. 7 m² und 6 m²). Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Schrankraum, eine begehbare Einbau-Garderobe mit rundacht Laufmetern Schrankfläche, zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs, eines davon als Gäste-WC.

1. Obergeschoss

Über einen separaten Eingang gelangt man in den unteren Wohnbereich mit Vorzimmer, Badezimmer mit Badewanne sowie einem vierten Schlafzimmer. Von hier aus besteht direkter Zugang zum ca. 136 m² großen, privaten Eigengarten – ein besonderes Highlight dieser Immobilie und ein idealer Rückzugsort im Grünen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung:

- Edle Parkett- und Steinböden
- Modern gestalteter Eingangsbereich mit dezenten Fliesen
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Zwei Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Stilvolle Beleuchtung in allen Wohnräumen
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Personenaufzug
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Großzügige Terrassen mit Südwest- und Nordwest-Ausrichtung
- Tiefgarage
- Getrennte Toiletten inklusive Gäste-WC
- Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m² und bereits installierten Regalen bietet zusätzlichen Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Nebenkosten

Zur Wohnung gehören zwei Garagenstellplätze (Nr. 13 und Nr. 21), die für jeweils **100,00 € zzgl. 20 % USt. pro Monat** angemietet werden können.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über die Hauszentralheizung.

Die monatlichen Akontozahlungen betragen:

- Heizkosten: **259,49 € zzgl. 20 % USt.**
- Warmwasser: Die Wohnhausanlage befindet sich in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am Fuße des Wienerwaldes. Der nur wenige Gehminuten entfernte Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sport **125,56 € zzgl. 10 % USt.**

Die Kosten für Kaltwasser sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am Fuße des Wienerwaldes. Der nur wenige Gehminuten entfernte Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Die Straßenbahnlinie 41 sorgt für eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Sie verbindet den Standort direkt mit der U6-Station Volksoper, dem Lycée Français de Vienne, der Universität Wien am Schottenring sowie der Wiener Innenstadt.

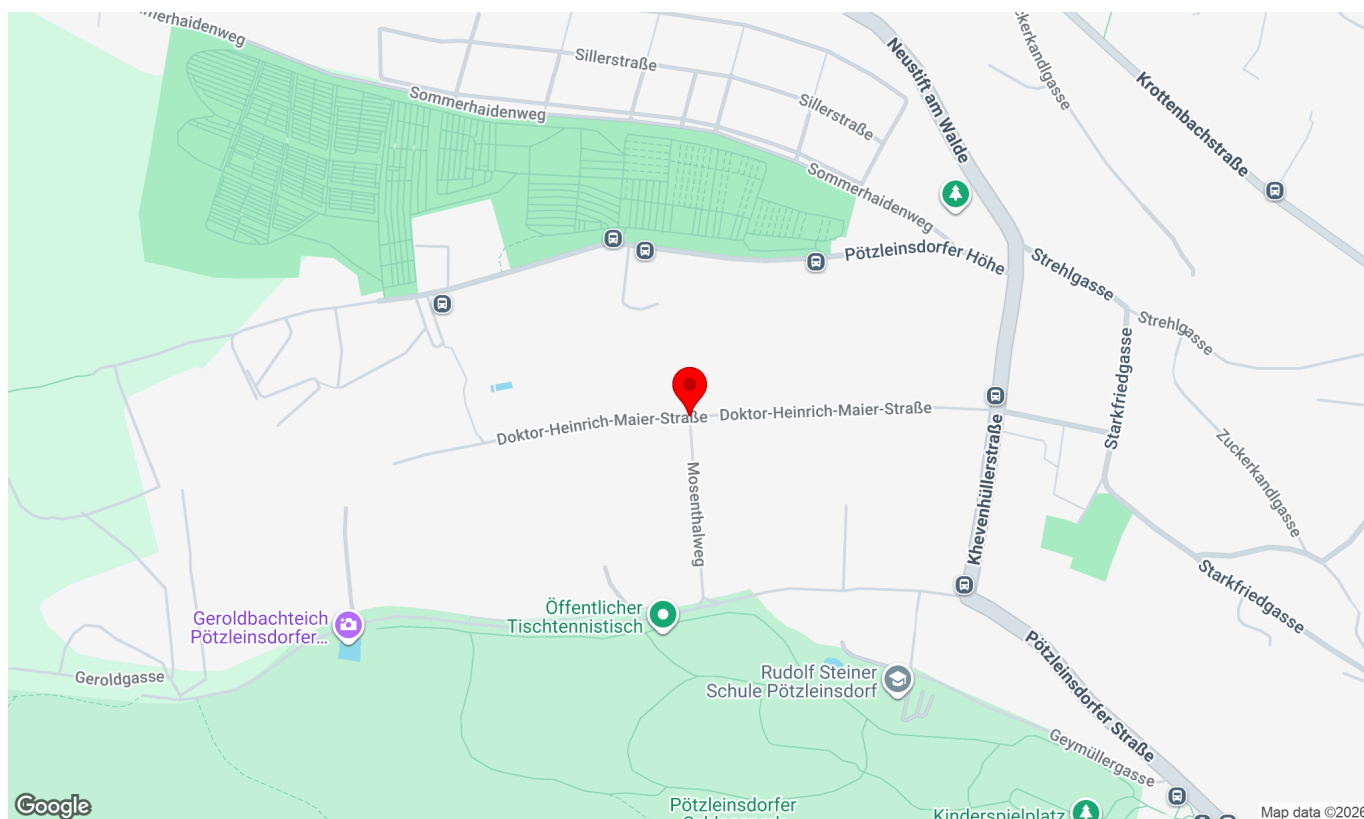
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

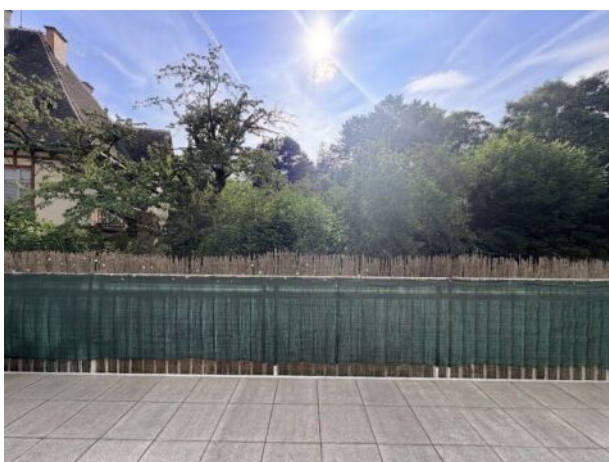
Ausstattung

Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Garage, Getrennte Toiletten, Grünblick

Lage

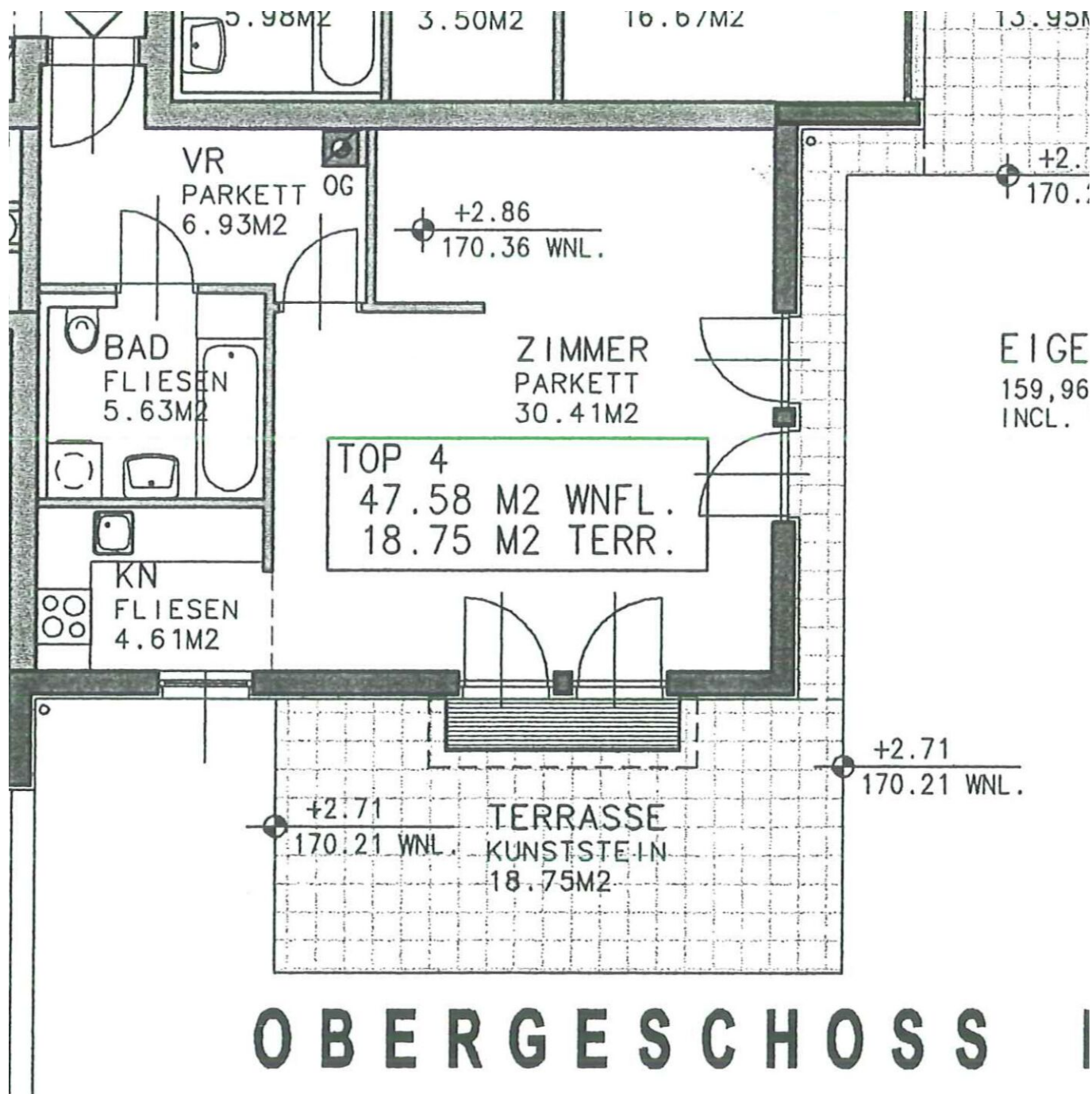
Doktor-Heinrich-Maier-Straße, 1180 Wien











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 Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, 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.oivi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, 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 Miet-
wohnungen 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 Berechti-
gten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig 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 Wohnungsmiet-
vertrags 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 Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter 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 Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig 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 Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden 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 pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
 2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung 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 **innen 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 § 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).