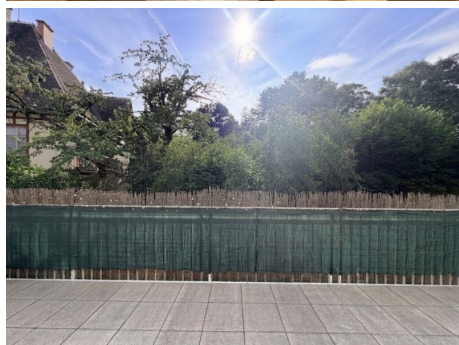


Appartement exclusif avec jardin privatif et terrasses dans un environnement résidentiel privilégié à Pötzleinsdorf / Exclusive Garden and Terrace Apartment in the Prestigious Green Residential Area of Pötzleinsdorf

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

Nähe: Pötzleinsdorfer Schlosspark



Eckdaten Objektnummer 4345

Wohnfläche: ca. 226,31 m²

Mobiliar: 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

Situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés du 18^e arrondissement de Vienne, ce magnifique appartement avec jardin et terrasses occupe l'avant-dernier étage d'une résidence élégante, parfaitement entretenue et desservie par un ascenseur. Ses généreux volumes, ses nombreuses terrasses et son jardin privatif offrent un cadre de vie exceptionnel, alliant confort, intimité et tranquillité au cœur d'un environnement verdoyant.

Distribution des pièces

Deuxième étage

Un vaste hall d'entrée mène à un lumineux séjour d'environ **38 m²**, avec un accès direct à une agréable terrasse orientée sud-ouest d'environ **21 m²**, véritable prolongement de l'espace de vie vers l'extérieur.

À proximité se trouvent une cuisine indépendante d'environ **7 m²** ainsi qu'une spacieuse cuisine ouverte avec salle à manger d'environ **36 m²**, idéale pour recevoir famille et amis.

Trois chambres confortables d'environ **16 m²**, **17 m²** et **29 m²** bénéficient d'un accès direct à deux autres terrasses d'environ **7 m²** et **6 m²**. L'espace est complété par un dressing indépendant, une garde-robe intégrée avec près de huit mètres linéaires de rangement, deux salles de bains, un WC invités ainsi qu'un second WC séparé.

Premier étage

Un accès indépendant mène au niveau inférieur comprenant un hall d'entrée, une salle de bains avec baignoire ainsi qu'une quatrième chambre donnant directement sur le jardin privatif d'environ **136 m²**. Cet espace extérieur constitue l'un des principaux atouts de ce bien et offre un véritable havre de paix au cœur de la verdure.

Une cave privative d'environ **10 m²**, déjà équipée d'étagères, offre un espace de rangement supplémentaire. Un local commun est également mis à disposition pour les vélos et les poussettes.

Prestations

L'appartement séduit par ses finitions de qualité et ses équipements haut de gamme :

- Parquet et sols en pierre naturelle
- Hall d'entrée élégant avec carrelage contemporain
- Cuisine entièrement équipée
- Deux salles de bains avec fenêtre, baignoire et douche
- Éclairage moderne et raffiné dans toutes les pièces
- Protection solaire extérieure
- Fenêtres à double ou triple vitrage
- Raccordement au câble et à la télévision par satellite
- Ascenseur
- Chauffage central avec production centralisée d'eau chaude
- Spacieuses terrasses orientées sud-ouest et nord-ouest
- Garage souterrain
- Deux toilettes séparées, dont un WC invités

Charges complémentaires

Deux emplacements de parking en garage souterrain (n° 13 et n° 21) peuvent être loués au prix de **100 € par emplacement et par mois**, auxquels s'ajoutent **20 % de TVA**.

Le chauffage ainsi que la production d'eau chaude sont assurés par le système de chauffage central de la résidence.

Les provisions mensuelles s'élèvent à :

- Chauffage : **259,49 € par mois**, plus **20 % de TVA**
- Eau chaude : **125,56 € par mois**, plus **10 % de TVA**

Les frais d'eau froide sont déjà inclus dans les charges de copropriété.

Situation

La résidence bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans l'un des secteurs résidentiels les plus recherchés et les plus verdoyants de Vienne, au pied du Wienerwald (la forêt viennoise). À seulement quelques minutes à pied, le parc du château de Pötzleinsdorf offre un cadre idéal pour les promenades, les activités sportives et les moments de détente en pleine nature.

La ligne de tramway **41** assure une excellente desserte des transports en commun et permet de rejoindre directement la station de métro **U6 – Volkstheater**, le **Lycée Français de Vienne**, l'Université de Vienne à **Schottenring**, ainsi que le centre historique de Vienne.

Situated in one of the most desirable residential locations of Vienna's 18th district, this exceptionally spacious garden and terrace apartment occupies the second-highest floor of an elegant and impeccably maintained residential building with elevator access. The combination of generous living areas, multiple terraces, and a private garden creates a unique living experience in a peaceful, green setting.

Layout

Second Floor

A spacious entrance hall leads into the approximately 38 m² living room, which enjoys direct access to a sunny southwest-facing terrace of approximately 21 m², seamlessly extending the living space outdoors. Adjacent to the living room is a separate kitchen (approx. 7 m²), as well as a generously proportioned open-plan kitchen and dining area (approx. 36 m²), ideal for both everyday living and entertaining.

Three spacious bedrooms (approx. 16 m², 17 m² and 29 m²) each offer access to two additional terraces (approx. 7 m² and 6 m²). The floor is further complemented by a separate walk-in closet, a custom-built dressing room with approximately eight linear metres of wardrobe space, two bathrooms, a guest WC, and an additional separate toilet.

First Floor

A separate entrance leads to the lower level, comprising an entrance hall, a bathroom with bathtub, and a fourth bedroom with direct access to the approximately 136 m² private garden. This beautifully landscaped outdoor space is one of the property's most outstanding features, providing a peaceful retreat surrounded by greenery.

A generous basement storage room of approximately 10 m², already fitted with shelving, offers ample

additional storage. A communal storage room for bicycles and strollers is also available for residents.

Features

The apartment offers high-quality finishes and timeless design throughout, including:

- Elegant parquet and natural stone flooring
- Stylish entrance area with contemporary floor tiles
- Fully fitted kitchen
- Two bathrooms with windows, bathtub, and shower
- Designer lighting throughout the apartment
- External sun protection
- Double- and triple-glazed windows
- Cable and satellite TV connection
- Passenger elevator
- Central heating with central hot water supply
- Spacious southwest- and northwest-facing terraces
- Underground parking
- Separate toilets, including a guest WC

Additional Costs

Two underground parking spaces (No. 13 and No. 21) are available for rent at **€100 per parking space per month**, plus **20% VAT**.

The apartment is heated via the building's central heating system, which also provides hot water.

Monthly advance payments are as follows:

- Heating: **€259.49 per month**, plus **20% VAT**
- Hot water: **€125.56 per month**, plus **10% VAT**

Cold water charges are already included in the monthly operating costs.

Location

The residence enjoys a prime location in one of Vienna's most sought-after green and tranquil residential areas, at the foot of the Vienna Woods. Just a short walk away, Pötzleinsdorf Palace Park offers beautiful green spaces for walking, jogging, outdoor recreation, and relaxation.

Excellent public transport connections are provided by Tram Line 41, offering direct access to the U6 underground station (Volksooper), the Lycée Français de Vienne, the University of Vienna at Schottenring, and Vienna's historic city centre.

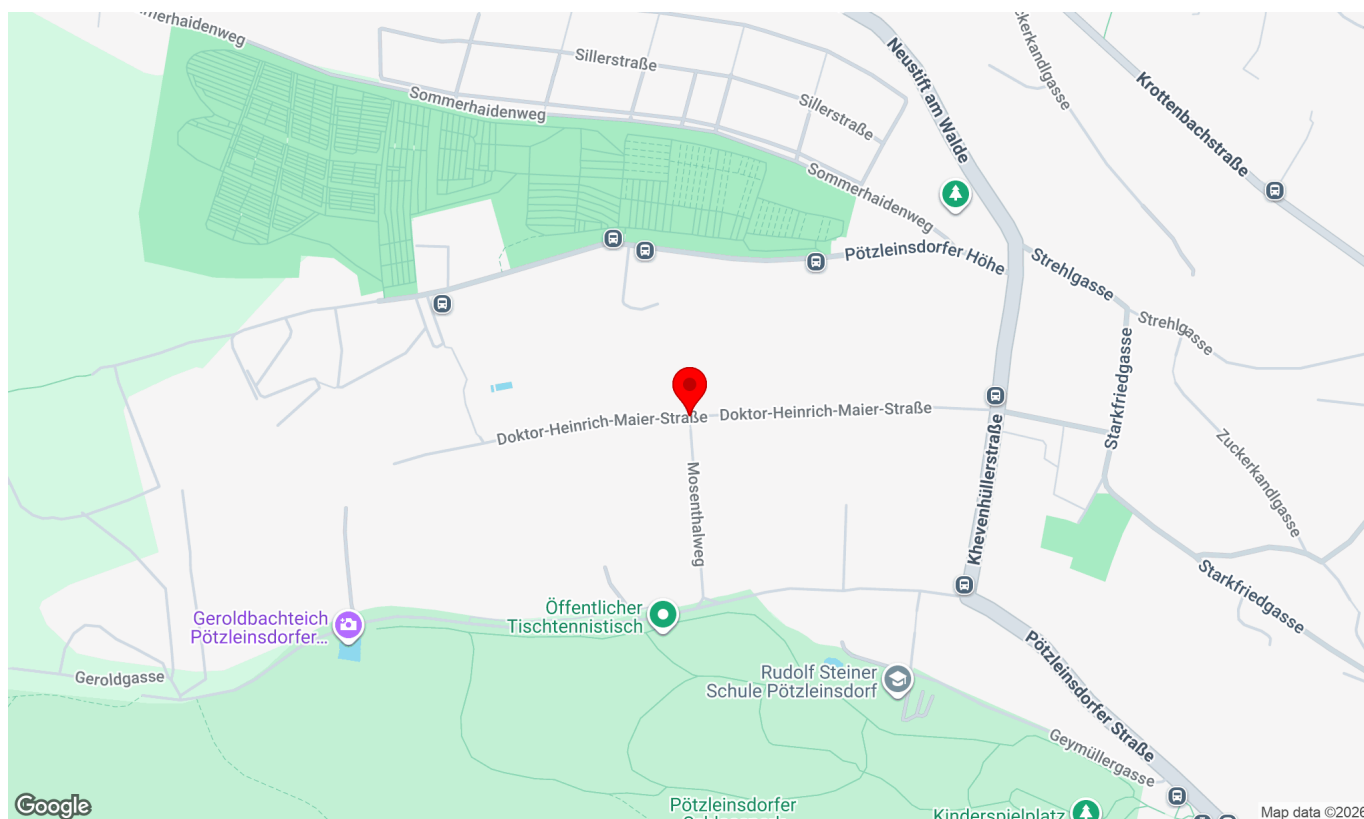
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

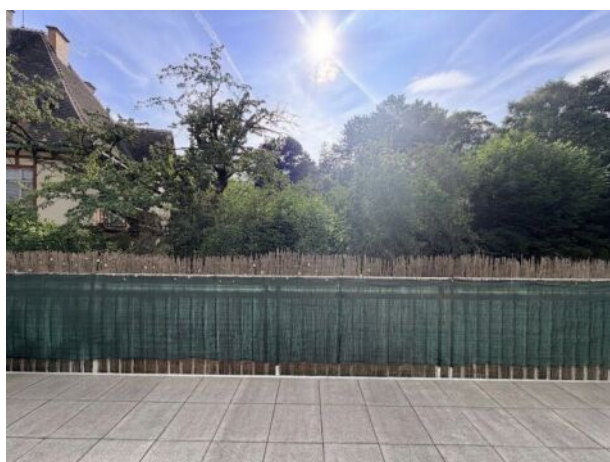
Ausstattung

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

Lage

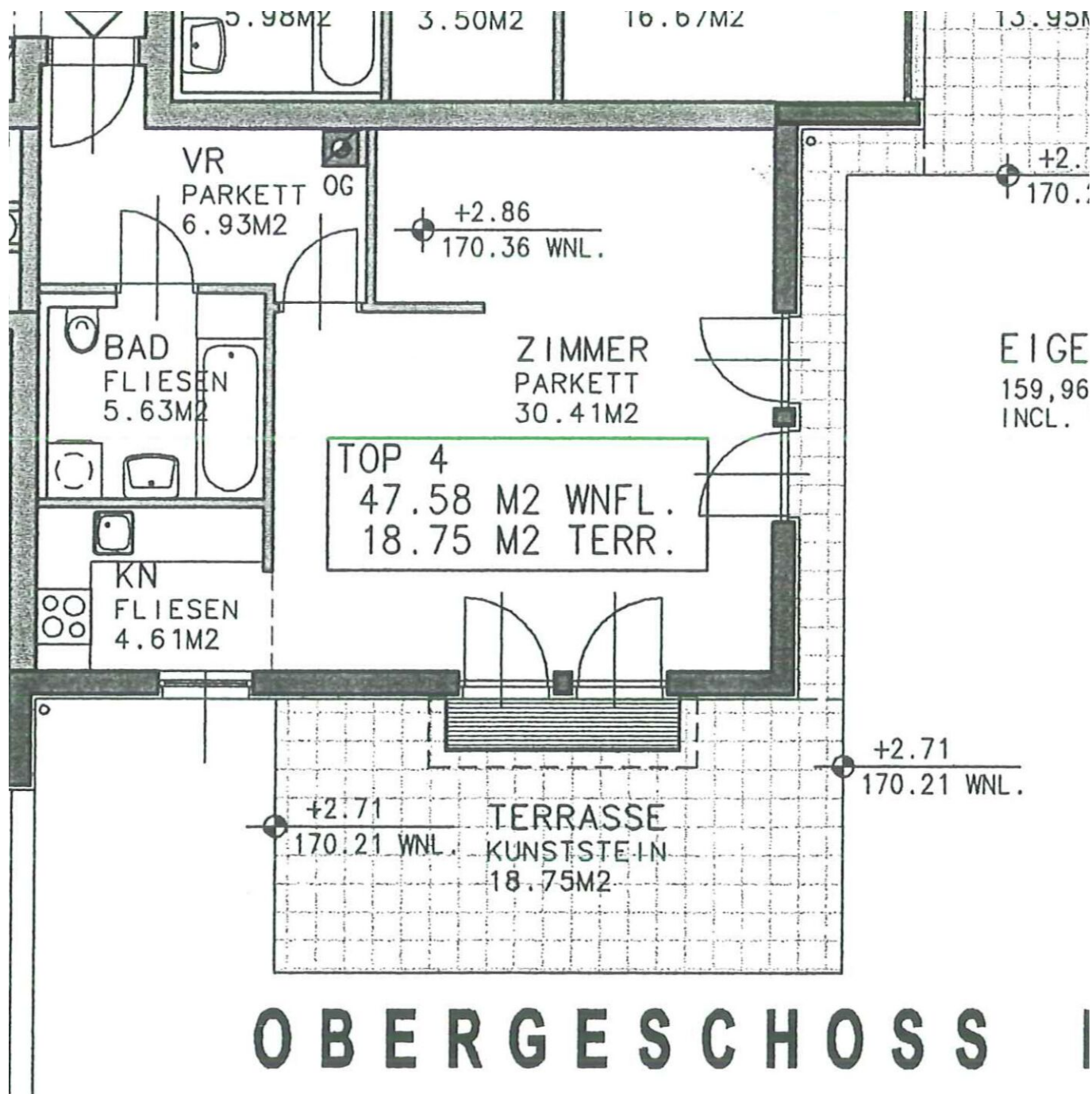
Doktor-Heinrich-Maier-Straße, 1180 Wien











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.ovi.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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).