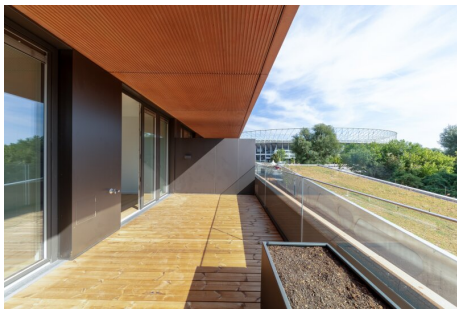


GRÜNBLICK Erstbezug: Top ausgestattete und möblierte Terrassenwohnung_Infinity-Pool, Sauna und Gym inklusive

1020 Wien, Österreich

Nähe: Prater, Trabrennbahn, WU Campus



Eckdaten Objektnummer 583299

Wohnfläche: ca. 58,6 m²

Möbiliar: möbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2025

Stockwerk: 1. Etage

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 2

Terrasse: 1 (ca. 18,02 m²)

Garage: 1

Stellplatz: 1

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.818,02 €

Miete: 1.378,50 €

Betriebskosten: 233,23 €

Heizkosten: 43,36 €

Warmwasser: 27,54 €

Kühlung: 42,78 €

Sonstiges: 41,02 €

Umsatzsteuer: 176,69 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.943,12 €

Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

Mobil: +43 664 516 5466

E-Mail: office@rohr-real-estate.com

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 26.03.2030

Heizwärmebedarf: A 17,8 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,72



Detailbeschreibung

STYLISCH MÖBLIERTE TERRASSENWOHNUNG IM GRÜNBLICK: Zweizimmerwohnung_Erstbezug_Infinity-Außenpool, GYM -

Das soeben fertiggestellte Luxusprojekt "Grünblick" ist "talk of the town" - und diese komplett möblierte Wohnung ist genau richtig für Sie, wenn Sie eine ultramoderne, nachhaltige Zweizimmerwohnung suchen, die über Ihre vier Wände hinaus Freizeit- und Wellness-Luxus in höchster Vollendung bietet.

Zudem können Sie den Working Space im Lobby-Bereich nutzen, Ihre Gäste empfangen und den Concierge-Service in Anspruch nehmen. Diese Adresse ist goldrichtig für Sie, wenn Sie im Grünen leben und Ihren CO2-Fußabdruck so klein wie möglich halten wollen, aber auch auf keine Annehmlichkeiten eines modernen Großstadtlebens verzichten möchten.

Über der zweigeschossigen Lobby thront diese gut geschnittene Zweizimmerwohnung mit äußerst großzügiger, teilweise überdachter Terrassenfläche und freiem Blick. Sie ist mit einer modernen Küche, einem schönen Bad, einer begehbaren Garderobe und einem getrennten WC ausgestattet und ist ein Erstbezug nach Errichtung.

Bei geöffneten Balkontüren können Sie die Konzerte oder Fußballspiele im Stadion mitverfolgen, bei geschlossenen Fenstern haben Sie durch die hochwertige Dreischeibenisolierung Ihre selbige Ruhe.

"Grünblick" setzt neue Maßstäbe und ist die Krönung aller Projekte im Viertel Zwei am Grünen Prater. Es wurde für Käufer geschaffen, die höchste Ansprüche an ihre Wohnung stellen und darüber hinaus Wellness, Fitness & Lifestyle im eigenen Gebäude auf noch nie dagewesenem Niveau erleben wollen. All das ist für Sie als Mieter dieser Luxus-Immobilie im Mietpreis inkludiert.

Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage:

Zur Wohnung gehört ein großer, bequemer Stellplatz in der hauseigenen Garage, der dazu gemietet werden muss. Die Kosten sind € 130,- netto zuzüglich Betriebskosten von € 32,34 zuzüglich 20% Ust, die Gesamtmiete beträgt somit € 194,80 monatlich.

Alle Highlights auf einen Blick:

- großzügiger Empfangsbereich mit Sitzgruppen für Gäste und Working Spaces
- Concierge-Service
- Wellness-Bereich am Rooftop
- Fitness-Raum
- Panorama-Sauna mit Ruheraum
- großzügiger Umkleidebereich
- Dining Room mit Außenterrasse
- Outdoor-Infinity-Pool mit großzügigen Liegenflächen
- Kräutergarten
- Spielraum für Kinder
- Jugendraum
- begrüntes Atrium
- autofreies Viertel Zwei



- nachhaltige Energieversorgung (85% des Wärme- und Kältebedarfs werden CO₂-emissionsfrei mit vorhandenen Energiequellen vor Ort erzeugt)
- Nachhaltigkeitszertifikat in Gold (ÖGNI)
- Paketboxen
- Anbindung an U2

Die Terrassenwohnung im 1. Obergeschoss

Die Terrassenwohnung auf der ersten Etage des Gebäudes thront über dem zweigeschossigen Empfangsbereich und Working Space. Auf knapp unter 60 m² Wohnfläche und fast 20 m² Terrassenfläche lässt es sich als Pärchen oder Single herrlich leben.

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Einbaukasten/Garderobe
- WC
- Wohnzimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Bad vom Schlafzimmer aus begehbar
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierung
- 2 Terrassentüren zur Terrasse
- Böden: hochwertiger geölter Parkettböden (breite Dielen) im Wohn- und Schlafräum, Feinsteinzeug in den Nassräumen
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Badezimmer: Dusche, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Utility-Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Vorraum/Garderobe ausgestattet
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Terrasse mit Glasbrüstung
- Kellerabteil
- großzügiger Fahrradabstellraum
- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- optional Einbauschränk im Schlafzimmer möglich

Vertragsabwicklungsgebühr:

einmalig € 250,00 exkl. Ust. für die Wohnung bzw. € 95,00 exkl. Ust. pro Stellplatz

Infrastruktur:

Sie wohnen in der Natur mitten in der Stadt und genießen das Beste aus beiden Welten.

Das Viertel Zwei mit seinen preisgekrönten Projekten ist ein perfekter Mix aus Wohn- und Bürogebäuden, einem Studentenheim, Hotels und einer der angesehensten Universitäten Wien, der WU.



Der Prater ist die "Grüne Lunge" Wiens und bietet unendliche Freizeitmöglichkeiten. Durch die Universität sowie die Headquarter namhafter Unternehmen, die hier ansässig sind, gibt es viele attraktive Restaurants, Cafés, Bäckereien, einen Supermarkt und Ärzte.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist exzellent. Die U-Bahn Station U2 (Station Stadion) liegt direkt vor Ihrer Tür und bringt Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt oder verbindet Sie mit anderen öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinien 11A, 77A und 79B sowie die Straßenbahn-Linie 1 stehen Ihnen zur Verfügung.

Jeder Wohnungssuchende hat andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

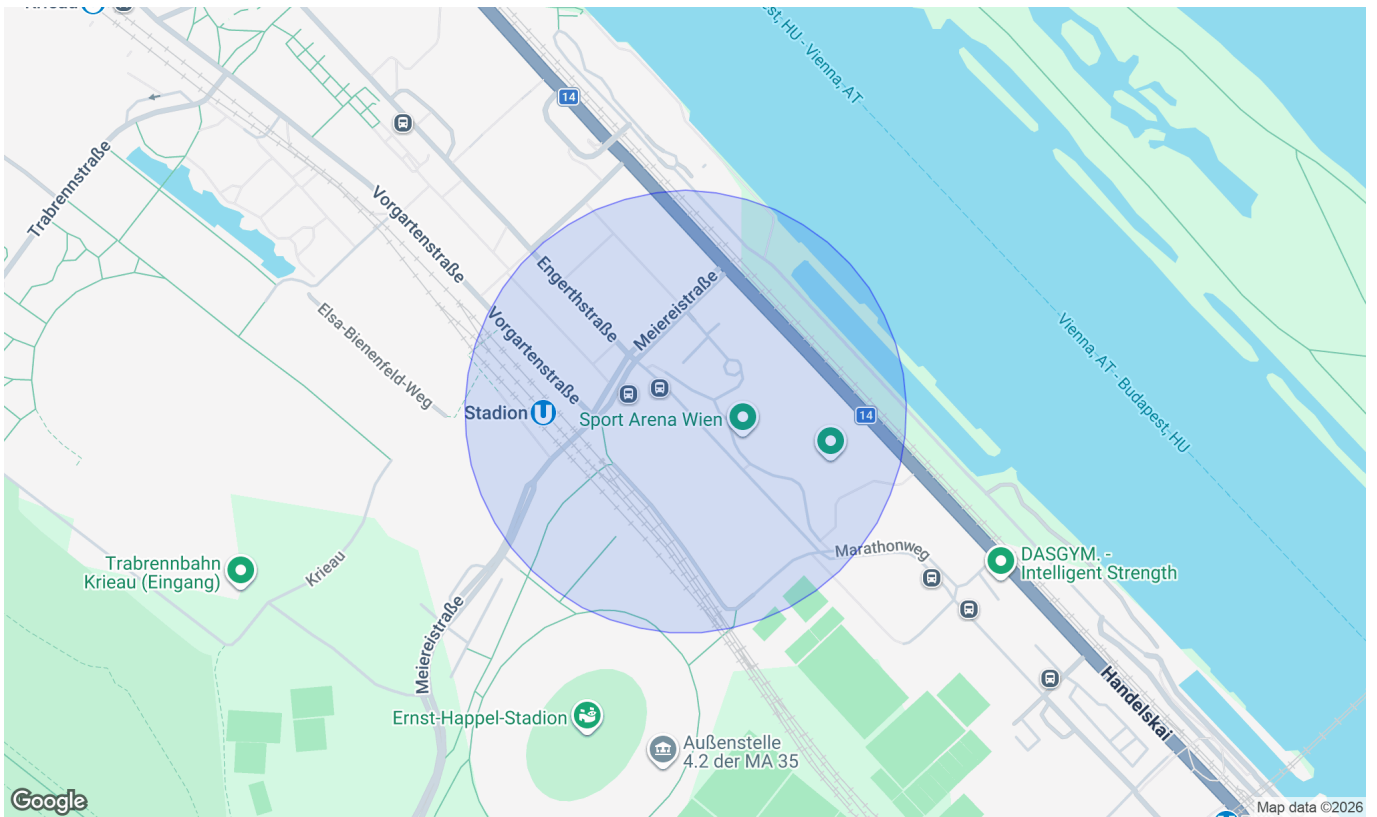
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Lage

Grünblick, Meiereistraße, U2, Viertel 2, Grüner Prater, WU

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

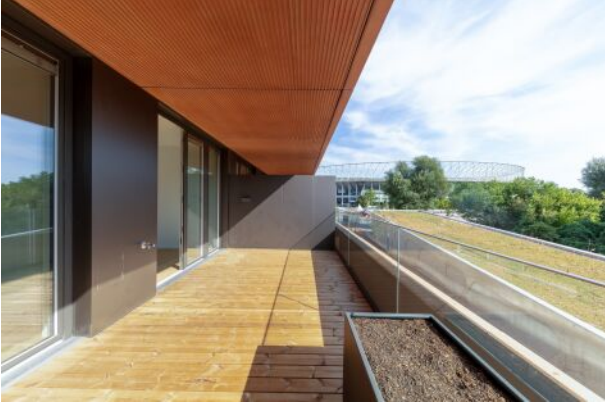
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

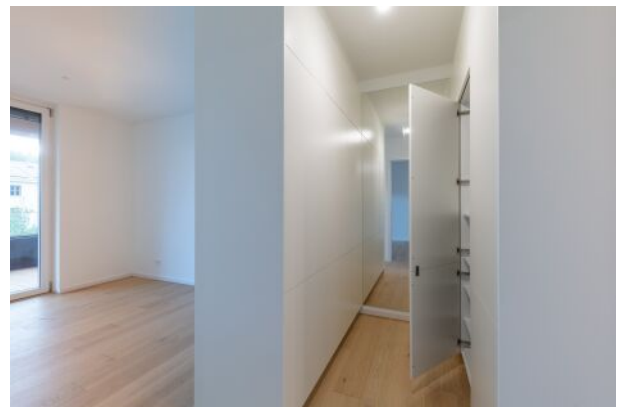
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

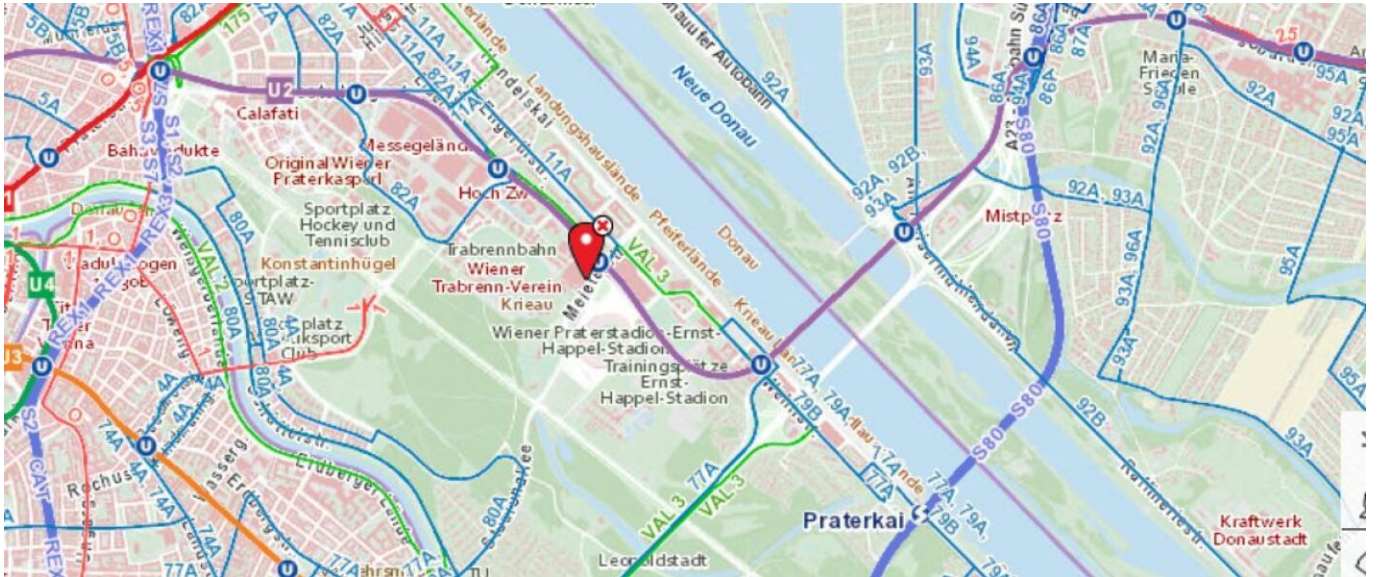












Informationsblatt

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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 (formulärmäßig 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).