

Kleines Paradies zu vermieten - Einfamilienhaus mit separat begehbaren Praxis oder Werkstatt

3003 Gablitz, Österreich

Nähe: Gablitz, Spitzersteig, Wienerwald, Hochbuch, Fischergraben, Hochramalpe, Troppberg, Purkersdorf



Eckdaten Objektnummer 583495

Wohnfläche: ca. 120 m²
Nutzfläche: ca. 152,1 m²
Grundstücksfläche: ca. 385 m²
Bürofläche: ca. 32,1 m²
Kellerfläche: ca. 40 m²

Möbiliar: Küche
Mietdauer: 7 Jahre
Beziehbar: 15. November 2026
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2001
Letzte Sanierung: 2026
Zustand: neuwertig
Garten: 1 (ca. 400 m²)
Terrasse: 1 (ca. 10 m²)
Balkon: 1 (ca. 4 m²)
Stellplätze: 2
Bäder: 3
WCs: 3

Gesamtmieste*: 1.700,00 €

Miete: 1.700,00 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.700,00 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 14.11.2026

Heizwärmebedarf: D 101,08 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,33

Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369915853663
Telefon: +43 699 15853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com



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



Detailbeschreibung

Entzückendes Hideaway mit toller Ausstattung und Blick ins Grüne

Dieses gut ausgestattete Einfamilienhaus mit seinem blauen Holzanstrich ist perfekt geeignet für Bewohner, die Ruhe und Gartenarbeit lieben und gerne von Grün umgeben sind, aber dennoch Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsverbindungen in ihrer unmittelbaren Nähe schätzen.

Eingebettet in sanfte Hügel und mit Blick ins Grüne befindet sich dieses Einfamilienhaus, das im Jahr 2001 auf ein bestehendes Kellerstöckl aufgebaut wurde. Viel Holz und Naturmaterialien wurden hier verwendet, um ein richtiges Wohlfühlambiente zu schaffen - im Hauptschlafzimmer wurden die Einbauschränke sogar aus Zirbenholz gebaut. In den rund 25 Jahren haben die Natur und die ehemaligen Mieter ein kleines Paradies geschaffen: Fast das ganze Jahr über gedeihen Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten - unter anderem besonders schmackhafte Mini-Kiwis.

Wie gelangen Sie zum Haus? Gleich an der wenig befahrenen Straße befindet sich ein geräumiges Carport für 2 Autos, von dort führen flache Stufen nach unten zum Hauseingang.

Das Haus hat eine gute Raumaufteilung, die Bereiche "Wohnen" und "Schlafen" sind nach Stockwerken getrennt. Sollten Ihnen die zwei Schlafzimmer im Haupthaus nicht reichen, kann die separat begehbare Einheit im Untergeschoß mit Fenstern zum Garten als drittes Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Doch auch eine teilweise gewerbliche Nutzung dieses untersten Bereiches ist ohne Weiteres möglich.

Mietdauer und Mietpreis:

Die Immobilie wird für 7 Jahre vermietet, eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist möglich. Der Hauptmietzins beträgt € 1.700,-- inkl. der Feuerversicherung und der Grundsteuer, die anfallenden Betriebskosten sind zusätzlich von den Mietern zu tragen (Abwasser, Wasser, Haushaltsversicherung, Gartenpflege, Müllabfuhr, Rauchfangkehrer, Schneeräumung, Strom, Gas, Internet usw.).

Die Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoß:

- Entrée mit Garderobe
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Fenster
- großer Wohnbereich in Fenster in drei Himmelsrichtungen
- offene Küche mit Ausgang auf eine Terrasse
- Terrasse
- breite, freistehende Treppe in das Obergeschoß

Obergeschoß:

- offene Galerie (Büro)
- Elternschlafzimmer mit Garderobe
- Bad mit Dusche und WC
- 2. Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon
- Spitzdachboden (Lagermöglichkeit)



Büro/Werkstätte:

- Eingangsbereich mit Teeküche
- Bad mit Dusche und WC
- 2 hintereinander begehbare Zimmer mit Fliesenboden, Heizung und zusätzlichen Infrarotpanelen
- Geräteschuppen

Ausstattung:

Das Haus ist im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß in den Wohn- und Schlafräumen mit Parkettböden ausgestattet, die Treppe in den Schlafbereich ist in massivem Holz ausgeführt.

Die Küche ist komplett mit Geräten, Ober- und Unterkästchen ausgestattet und ebenfalls mit Fronten in Holzoptik ausgeführt.

Der Eingangsbereich in das Haus ist mit Cotto-Platten ausgelegt, die Bäder haben einen Fliesenbelag.

Im Wohnzimmer befindet sich ein gemütlicher Schwedenofen, mit dem man das Haus in der Übergangszeit sehr gut beheizen kann sowie ein Bücherregal, das ebenfalls aus massivem Holz ist.

In einem der Schlafzimmer befinden sich wohlriechende Zirbenholzkästen.

Die Fenster haben teilweise Außenjalousien.

Das Untergeschoß, das sich auch zur gewerblichen Nutzung eignet, hat einen robusten Fliesenbelag.

Heizung:

Das Haus wird mit einer soeben erneuerten Gasetagenheizung versorgt.

Die Immobilie ist völlig abgetrennt von den Nachbarn, die vom Garten aus in Sichtweite sind, Ihre Privatheit aber nicht stören. Da dieses Haus und das Nachbarhaus auf einem gemeinsamen Grundstück (einer EZ) liegen, wird im Mietvertrag von Wohnungseigentum die Rede sein, obwohl es sich um ein freistehendes Haus handelt.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Der Spitzersteig in Gablitz liegt in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung in unmittelbarer Wienerwaldnähe mit einer guten Anbindung in Richtung Purkersdorf und Wien. Über die Hochbuchstraße gelangt man rasch zur Linzerstraße/B1 und ins Ortszentrum. Die Buslinie 448 hat eine Station in der Nähe. Vom Gemeindeamt Gablitz gibt es einen Anschluß an die zentrale Regionalbuslinie 451 Wien-Hütteldorf Purkersdorf-Gablitz-Sieghartskirchen. Von Purkersdorf Zentrum kommt man mit der S50 bzw. mit REX weiter nach Wien.

Die Nahversorgung sit entlang der Linzerstraße und der Hauptstraße gegeben (Billa, Spar, Apotheke, Ärzte-, Gesundheits- und Therapiezentrum). Zudem gibt es eine Volksschule, mehrere Kindergärten, weiterführende Schulen befinden sich in Purkersdorf.

Von Gablitz sind es nur 10 Minuten zur Wiener Stadtgrenze, das Auhof-Center (Shoppingcenter) ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Freizeit: der Spitzersteig liegt in unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, es gibt viele Wander- und Radwege und ein Freibad.

Das Haus ist noch bis Ende Oktober vermietet und kann ab sofort mit ein paar Tagen Vorlaufzeit besichtigt werden. Wir freuen uns darauf, Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen,

Elisabeth Rohr und das Team von Elisabeth Rohr Real Estate

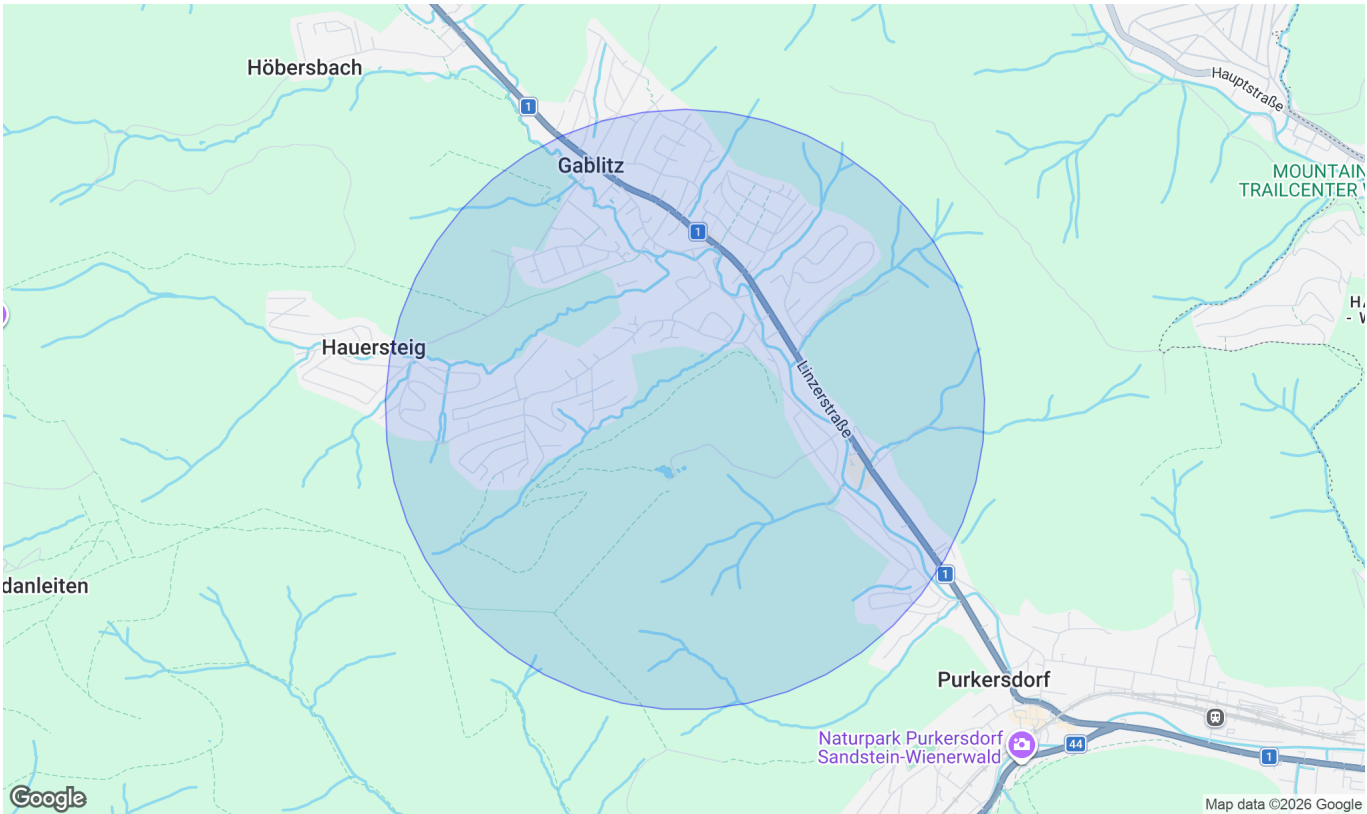
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Lage

Gablitz, Spitzersteig, Wienerwald, Hochbuch, Fischergraben, Hochramalpe, Troppberg, Purkersdorf

3003 Gablitz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Krankenhaus	9.500 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	9.000 m
Straßenbahn	8.500 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	6.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	7.500 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

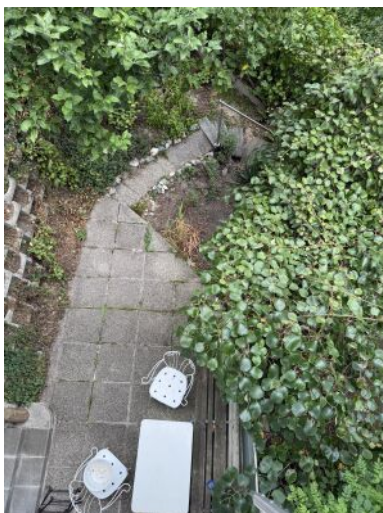


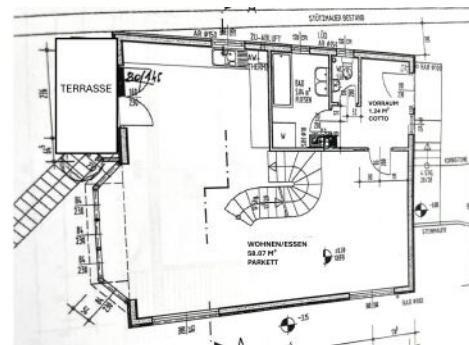
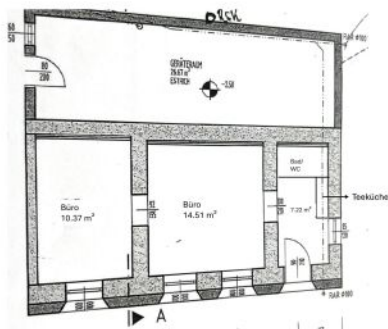
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

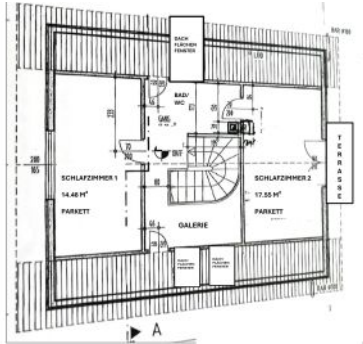
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com











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 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 Werkwohnung (§ 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).