

## Gartenmaisonette mit Eigengarten und 3 Schlafzimmern, Terrasse sowie Garagenplatz

1130 Wien, Österreich

Nähe: Schloss Schönbrunn, U4, Hietzinger Platz



### Eckdaten Objektnummer 51

**Wohnfläche:** ca. 157 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 310,64 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 360,64 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 50 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Letzte Sanierung:** 2026

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** Gartengeschoß und 1. Obergeschoß

**Zustand:** modernisiert

**Zimmer:** 4

**Garten:** ca. 160 m<sup>2</sup>

**Garage:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Gesamtmiete\*:** 3.446,57 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 19,20 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 2,49 €

**Miete:** 2.920,00 €

**Betriebskosten:** 390,16 €

**Parkplatz:** 80,00 €

**Garage:** 14,49 €

**Umsatzsteuer:** 41,92 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 3.446,57 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

### Ihr Ansprechpartner:



Stanislaus Rohr

**Mobil:** +43 699 18853663

**E-Mail:** stanislaus@rohr-real-estate.com



## Detailbeschreibung

### Gartenmaisonette mit Eigengarten – großzügiges Wohnen auf ca. 150 m<sup>2</sup> plus 50 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbarer Fläche

Selten genug gibt es so großzügig geschnittne Gartenwohnungen in so beliebten Wohnlagen innerhalb des 13. Bezirks – und noch seltener eine Maisonette, bei der sämtliche Wohnräume in den eigenen, südseitig gelegenen und 160 m<sup>2</sup> großen Eigengarten blicken, der nur durch Sie genutzt werden darf.

Die Terrassenwohnung wurde soeben saniert, eine maßgefertigte Tischlerküche sowie zahlreiche Einbauschränke unterstreichen den heimeligen und doch hochwertigen Charakter dieses Zuhauses. Besonders charmant ist der Wintergarten mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

Ein wesentliches Plus dieser Wohnung ist das vollwertig nutzbare Souterrain mit knapp 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche. Dieses bietet – dank Oberlichten und Dämmung – ideale Voraussetzungen für einen Hobby-, Arbeits-, Fitness- oder großzügigen Stauraum und erweitert das Raumangebot der Wohnung erheblich. Hier gibt es auch eine Dusche und ein Anschluß für die Waschmaschine und den Trockner.

Sämtliche Räume der Wohnung sind zentral begehbar sowie zum ruhigen, südseitig ausgerichteten Garten in Richtung Kupelwiesergasse orientiert. An den Eigengarten schließt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit kleinem Kinderspielfeld an.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- Vorraum
- Gästetoilette
- großzügiger Wohnraum
- voll ausgestattete, maßgefertigte Küche
- Wintergarten
- Ausgang zu Terrasse und Eigengarten

#### 1. Obergeschoss

- Vorraum
- Abstellraum
- begehbare Garderobe
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- eingeschnittene Terrasse

#### Souterrain

- Gang
- 2 Abstellräume
- Raum mit Fenster (ideal als Hobby-, Arbeits- oder Stauraum)

### Ausstattung



- maßgefertigte, voll ausgestattete Tischlerküche
- Massivparkettböden, soeben frisch abgeschliffen und geölt
- Hauszentralheizung
- 2 Badezimmer
- 3 Toiletten
- zahlreiche Einbauschränke
- Terrasse und ca. 160 m<sup>2</sup> großer Eigengarten (Alleinnutzung)
- Stapelparkplatz

#### Infrastruktur:

In dieser zentralen Lage des 13. Bezirks finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Gehdistanz. Nur eine Straßenbahnstation entfernt befinden sich der Hietzinger Platz mit dem berühmten Fleischhauer Rumpel, das EKZ (Einkaufszentrum) Hietzing und vieles mehr. Die Straßenbahn hält unmittelbar vor der Tür, die U4 ist entweder zu Fuß oder in wenigen Straßenbahnstationen erreichbar.

Ihren Freizeitmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt, Sie sind sofort im Tierpark Schönbrunn und im Grünen (Lainzer Tiergarten, Roter Berg, Hügelpark).

Auch die vielen guten Restaurants sind hervorzuheben: Plachutta, Mario's, Valdemar Tagesbar, Schaumwein, Café Dommayer, "Das Alt" und vieles mehr.

Diese Gartenmaisonette mit Eigengarten eignet sich ideal für Familien mit Anspruch an Raum, Ruhe und Außenflächen in einer ausgezeichneten Wohnlage des 13. Bezirks.

Das derzeitige Akonto für Heizung und Warmwasser beträgt EUR 98,40 inkl. Betriebskosten. Dieser Betrag wird voraussichtlich etwas nach oben gehen, da er auf den Erfahrungswerten des Vorjahres basiert und die Wohnung während der Renovierungsphase über einen Zeitraum von drei Monaten unbewohnt war.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat jedoch andere Prioritäten.

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema nähere Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese besondere 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.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Innenliegender



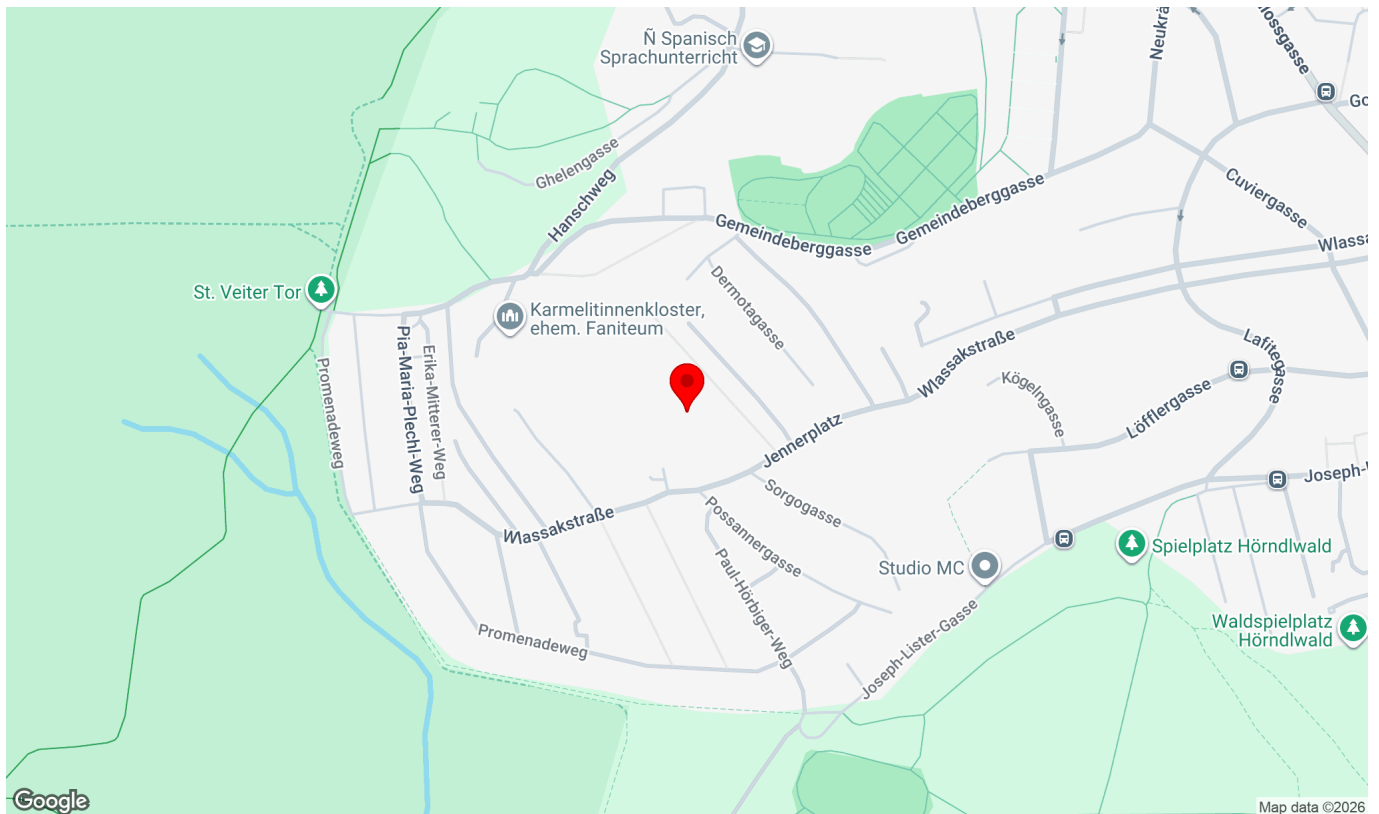
Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung,  
Kunststofffenster, Bad mit WC, Grünblick, Terrassennutzung



## Lage

Hietzinger Hauptstraße, U4, Kupelwiesergasse, Hietzing, Schönbrunn, Hietzinger Platz

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



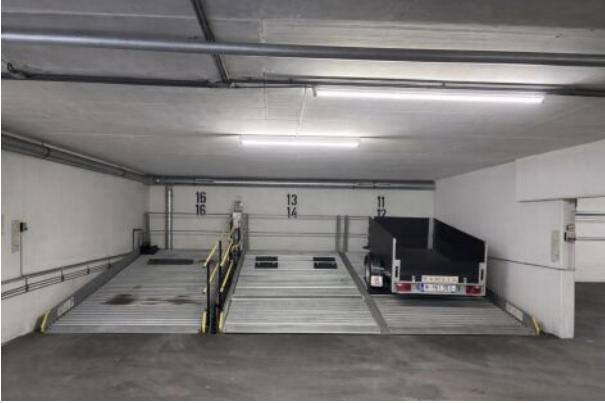
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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

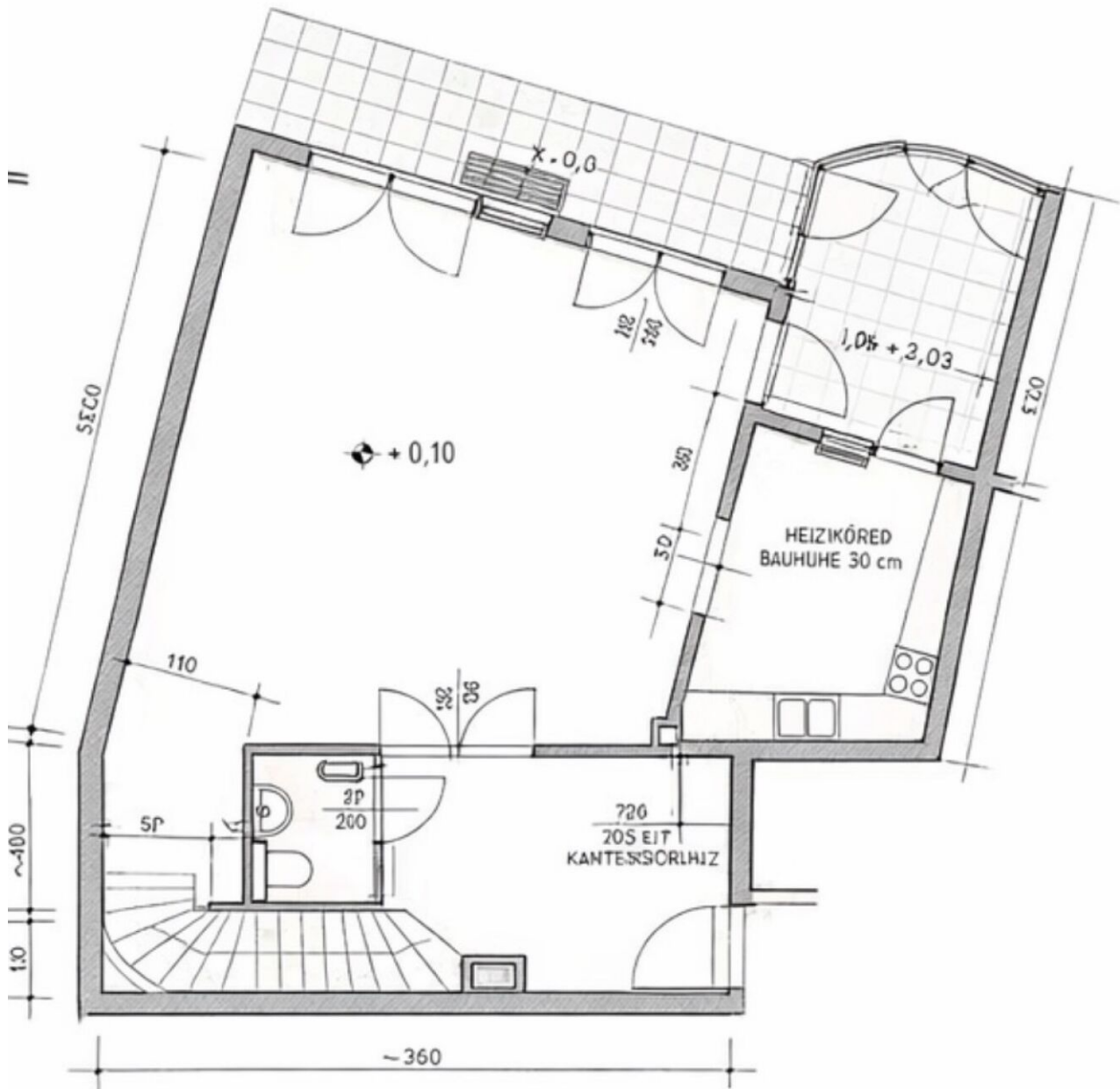


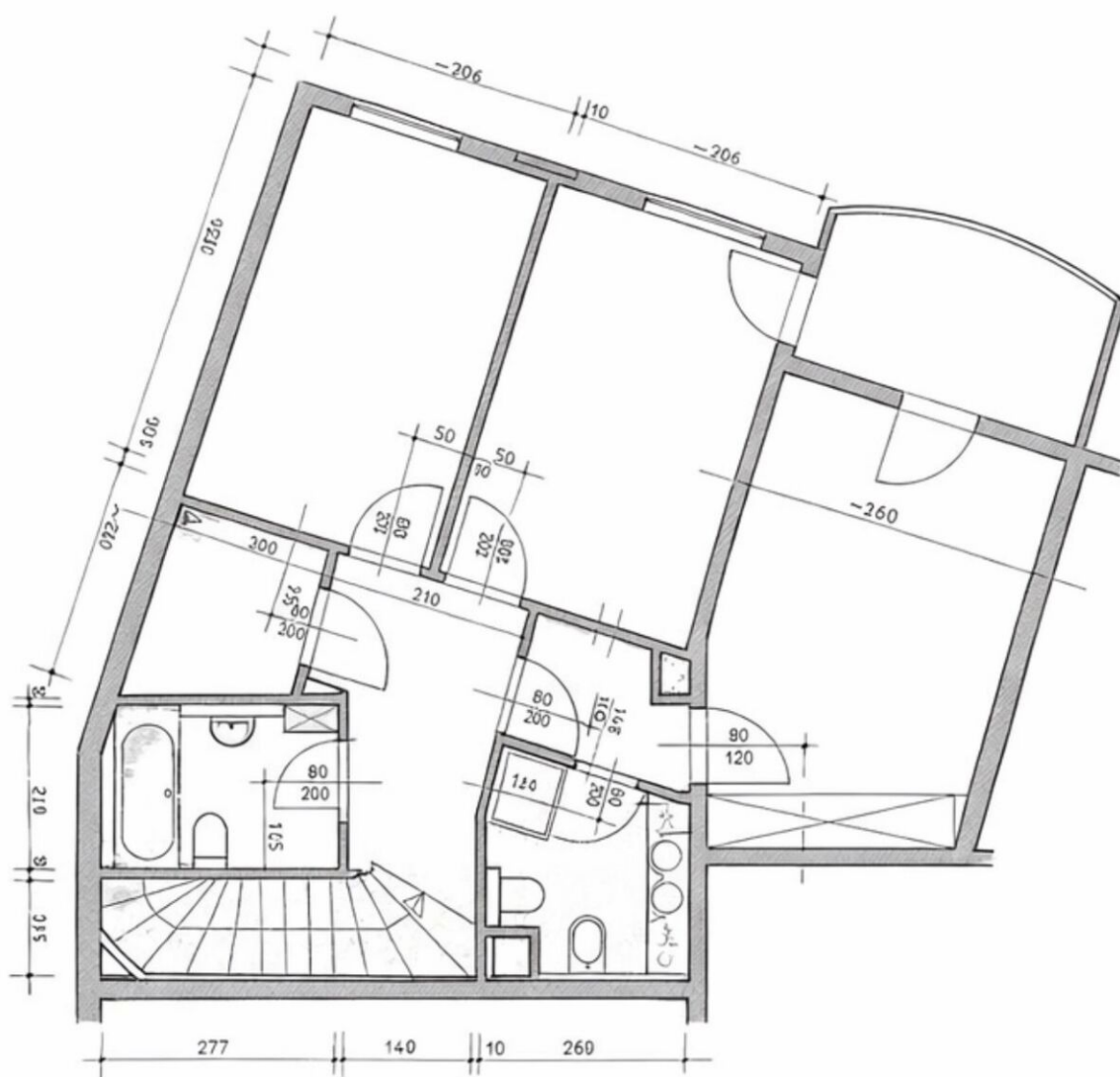


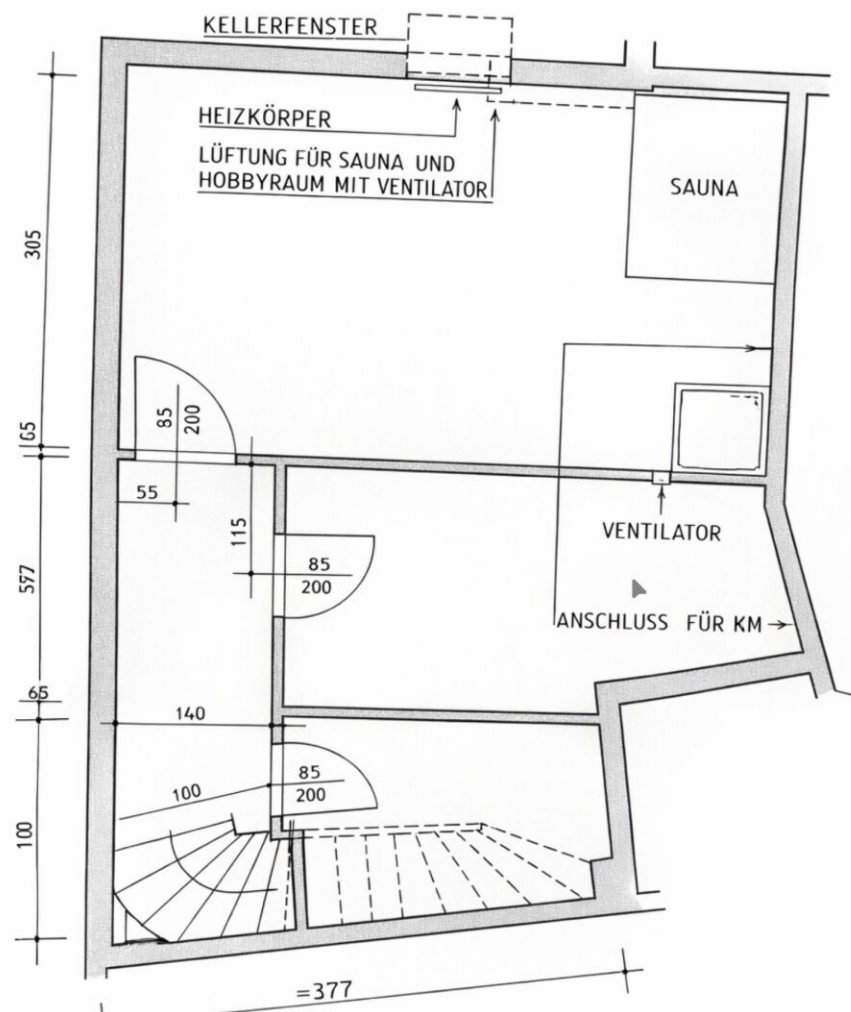












# Informationsblatt

## 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 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).