

Der Sommer ist da! Zeit für ein Einfamilienhaus mit Garten und Pool

1140 Wien, Österreich

Nähe: Hütteldorf, Satzberggasse, Rosentalgasse, Dehnerpark



Eckdaten Objektnummer 583284

Wohnfläche: ca. 205 m²

Nutzfläche: ca. 245 m²

Grundstücksfläche: ca. 908 m²

Kellerfläche: ca. 11,54 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1973

Letzte Generalsanierung: 2008

Letzte Sanierung: 2025

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 5,5

Garten: 1 (ca. 792 m²)

Terrasse: 1 (ca. 27,2 m²)

Balkone: 2 (ca. 18,75 m²)

Garage: 1 (ca. 15 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 3.976,34 €

Miete: 3.400,00 €

Betriebskosten: 160,15 €

Sonstiges: 60,17 €

Umsatzsteuer: 356,02 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.976,34 €

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369910853663

Telefon: +43 699 10853663

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

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



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

Herrliches Haus in Topzustand mit Garten, Pool und Garage - klimatisiert!

Frisch saniert und in Topzustand präsentiert sich dieses geräumige Einfamilienhaus, das gemütlich und zeitgemäß ausgestattet ist.

Diese schöne Immobilie mit zahlreichen Extras, nachhaltiger Heizung und Klima-Anlage könnte schon diesen Sommer für 5 Jahre Ihr neues Zuhause werden.

Von der Straße setzt das Haus auf pures Understatement, doch bei den Wohn- und Schlafräumen, dem Garten und dem Pool zeigt das Haus, was es kann! Und der Altbaumbestand macht den Garten zu etwas ganz Besonderem

Das Haus besteht aus 3 Stockwerken, die mit einer schön geschwungenen, weiß gestrichenen Holztreppe mit bequemen breiten und flachen Stufen verbunden sind. Durch die großen Fenster dringt viel Licht nach innen und ermöglicht von jedem Fenster einen Blick ins Grüne.

In den Betriebskosten sind enthalten: Versicherung, Akonto Kanal, Akonto Wasser, Rauchfangkehrer, Grundsteuer, Müll (Kosten für Kanal und Wasser abhängig vom Verbrauch)

Nicht enthalten sind die Kosten für Internet, Heizung, Kühlung, Strom, Gartenpflege, Alarmanlage

Die Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoß:

- Vorraum (5,4 plus 5,8 m²)
- Büroraum mit Server mit Blick in den Vorgarten (10,19 m²)
- Garderobe
- Utility Room mit Waschmaschine und Trockner (11,54 m²), Technikraum mit Luftwärmepumpe
- Garage (28,28 m²)
- Sauna mit Dusche (12,78 m²)
- Holztreppe ins Obergeschoß

1. Obergeschoß/ Gartengeschoß:

- Vorraum (9,86 m²)
- Küche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (14,00 m²)
- großer Wohnsalon mit Belichtung auf 3 Seiten und großer Schiebetüre mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (47,26 m² , 27,20 m²)
- Schlafzimmer Nr. 4 mit Einbauschränk (10,75 m³)
- Gäste-WC mit Vorraum (3,48 m²)



- Holztreppe ins Schlafgeschoß

2. Obergeschoß/1. Stock gartenseitig:

- Vorraum (17,44 m²)
- Schlafzimmer 1 mit Terrasse in den Garten (21,31 m² plus 11,44 m²)
- Schlafzimmer 2 mit Fenster in den Garten (13,19 m²)
- Schlafzimmer 3 mit Terrasse zur Straße (18,84 plus 7,29 m²)
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche und WC, großes Fenster (14,57 m²)

Die Ausstattung:

- Haus mit Wärmedämmung (10 cm)
- Isolierglasfenster (3-Scheibenisolierung Alu-Holz)
- komplett eingerichtete Küche mit allen Geräten, Ober- und Unterkästchen, Bar-Element, Side by Side-Kühlschrank mit Eismaschine, Kommode aus gelaugtem Holz
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Kamin im Wohnzimmer
- elektrische Außenjalousien
- Fliesen in Naturtönen in den Bädern
- Luftwärmepumpe als Beheizungssystem
- Klima-Anlage in den Schlafzimmern im Schlafgeschoß
- Einbaukasten im Master-Bedroom
- Fenster und Balkon sowie Terrassentüren aus Isolierglas
- Wärmeschutzfassade
- Waschmaschine und Trockner
- Garage mit Schnell-Ladebatterie und diversen Regalen
- Sauna mit Dusche
- schneller Internetanschluß
- Gartenhäuschen für Gartengeräte

Infrastruktur:

Der Bezirk Penzing ist ein gut entwickelter Stadtteil mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Angebot an Schulen und Kindergärten in der Umgebung ist sehr gut, sollten Ihre Kinder die American International School besuchen, möchten wir darauf hinweisen, dass diese über die Höhenstraße sehr rasch erreichbar ist.

Die U4 ist ca. 1,2 km entfernt, aber auch Busse und Straßenbahnen wie z.B., die Linie 52 Linzer Straße fahren alle 5 Minuten zum Ring bzw. Volkstheater, dort können Sie zur U3 und zur U2 wechseln. Um die Ecke der Leifhelmgasse, in der Rosentalgasse hält der Bus 47B in Richtung Hüttelberg.

Freizeitmöglichkeiten:

Empfehlenswert sind eine Entdeckungstour entlang des Stadtwanderwegs 4 durch den Dehnepark und die



Steinhofgründe bis zur Jubiläumswarte. Der Lainzer Tiergarten ist ebenfalls nicht weit.

Das Programmkino "Breitenseer Festspiele" ist eines der ältesten Kinos Wiens. In der nahe gelegenen Sargfabrik befindet sich ein Kulturzentrum. Das Ernst Fuchs Museum ist ebenso wie das Schloss Schönbrunn nicht weit entfernt.

Wir hoffen, dass Sie alle Informationen gefunden haben, die für Sie wichtig sind. Bitte fragen Sie gerne nach, wenn Sie über etwas noch mehr wissen möchten.

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

Elisabeth Rohr und Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Ausstattung

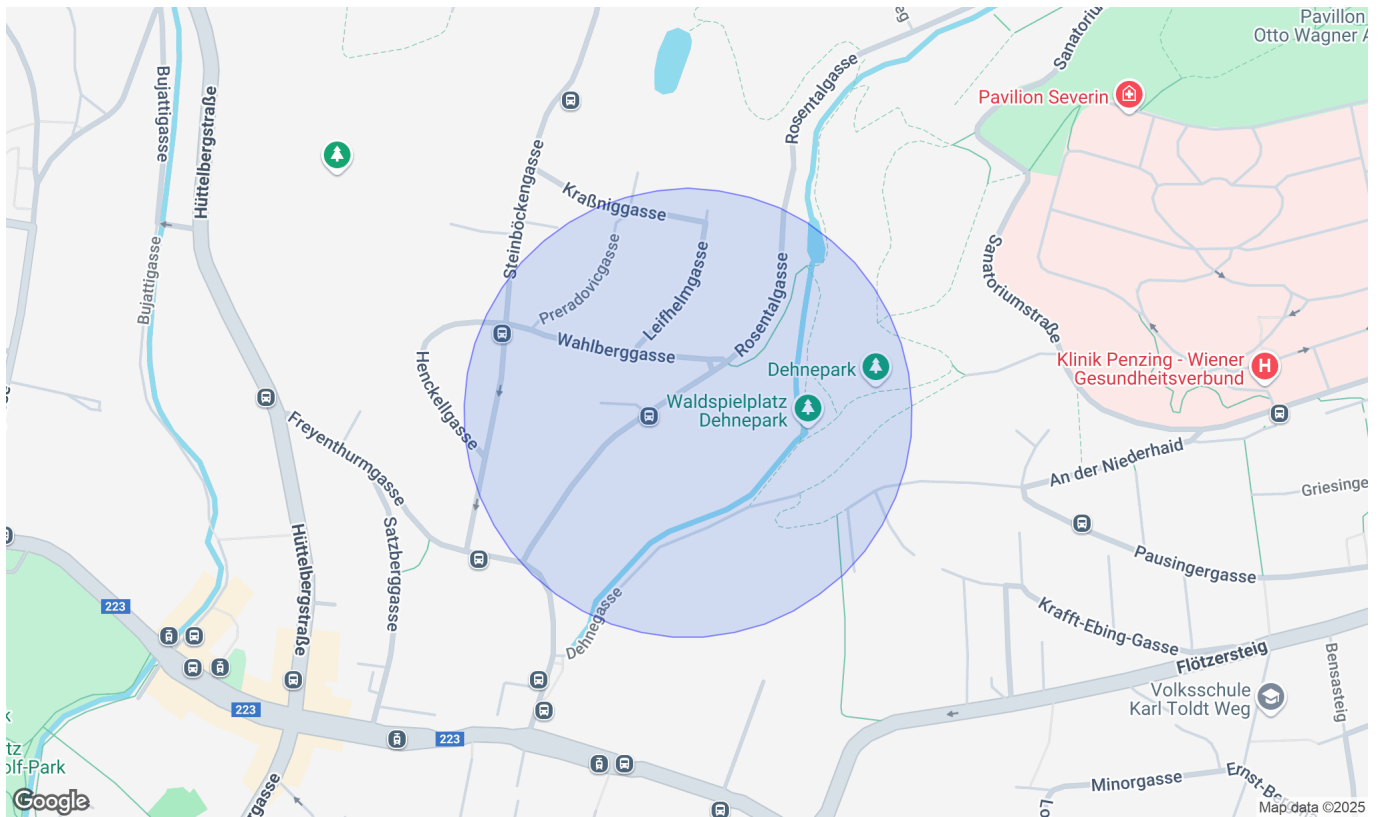
Parkett, Luftwärmepumpe, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller



Lage

Hütteldorf, Leifhelmgasse, Satzberggasse, Rosentalgasse, Dehnepark, Linzerstraße

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	4.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	2.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



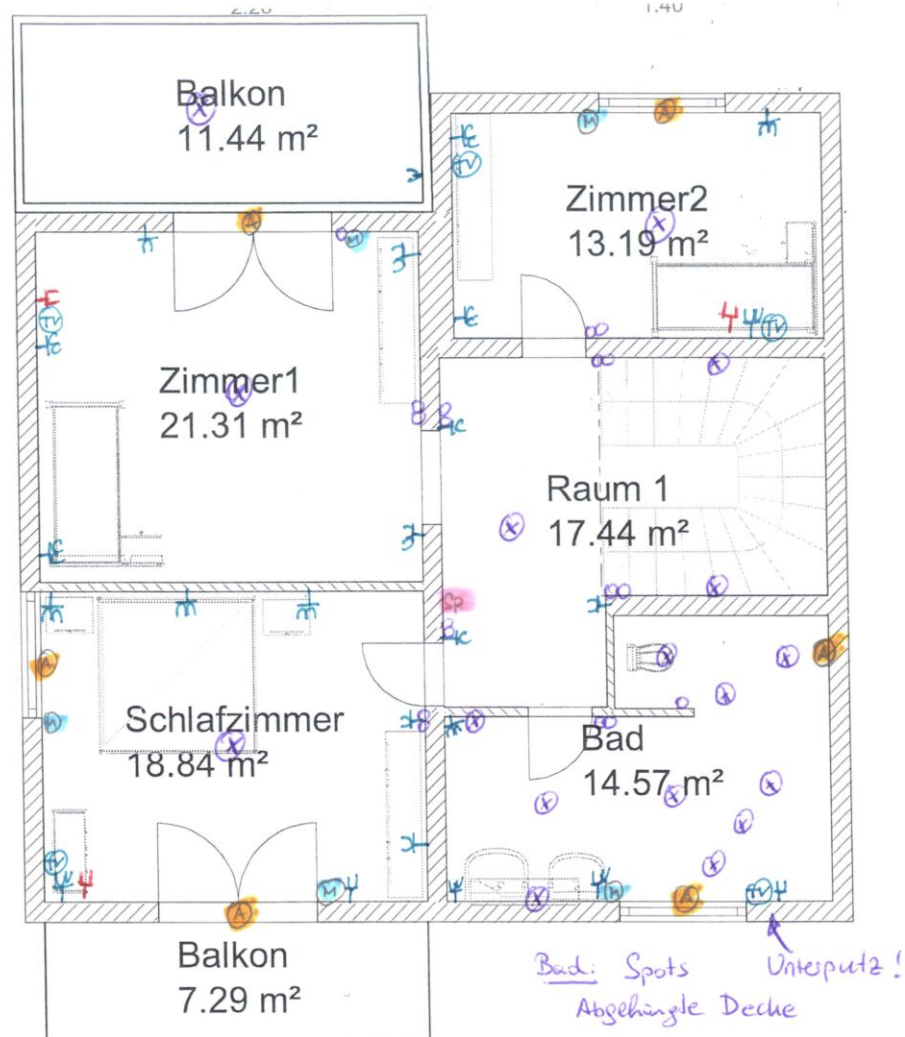
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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



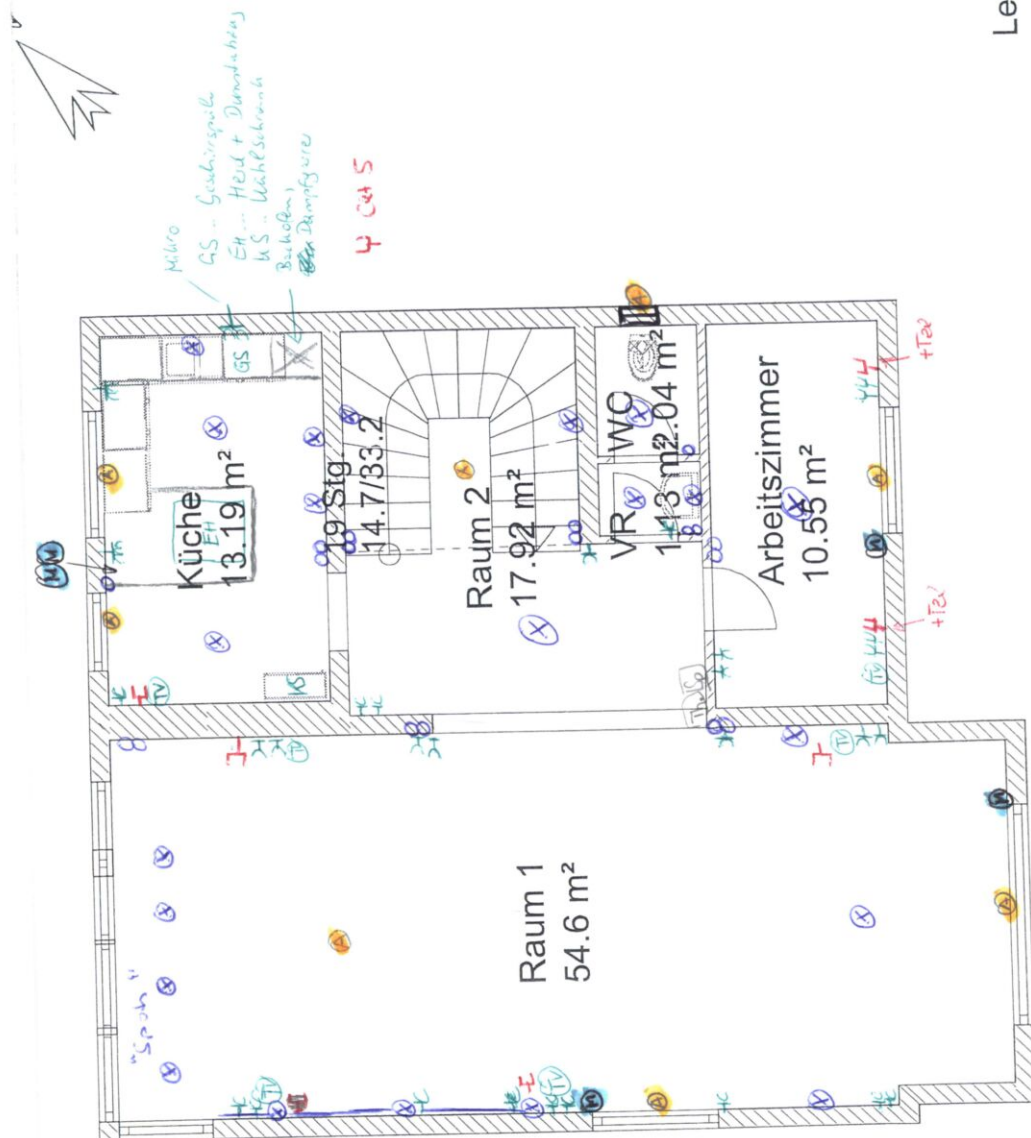


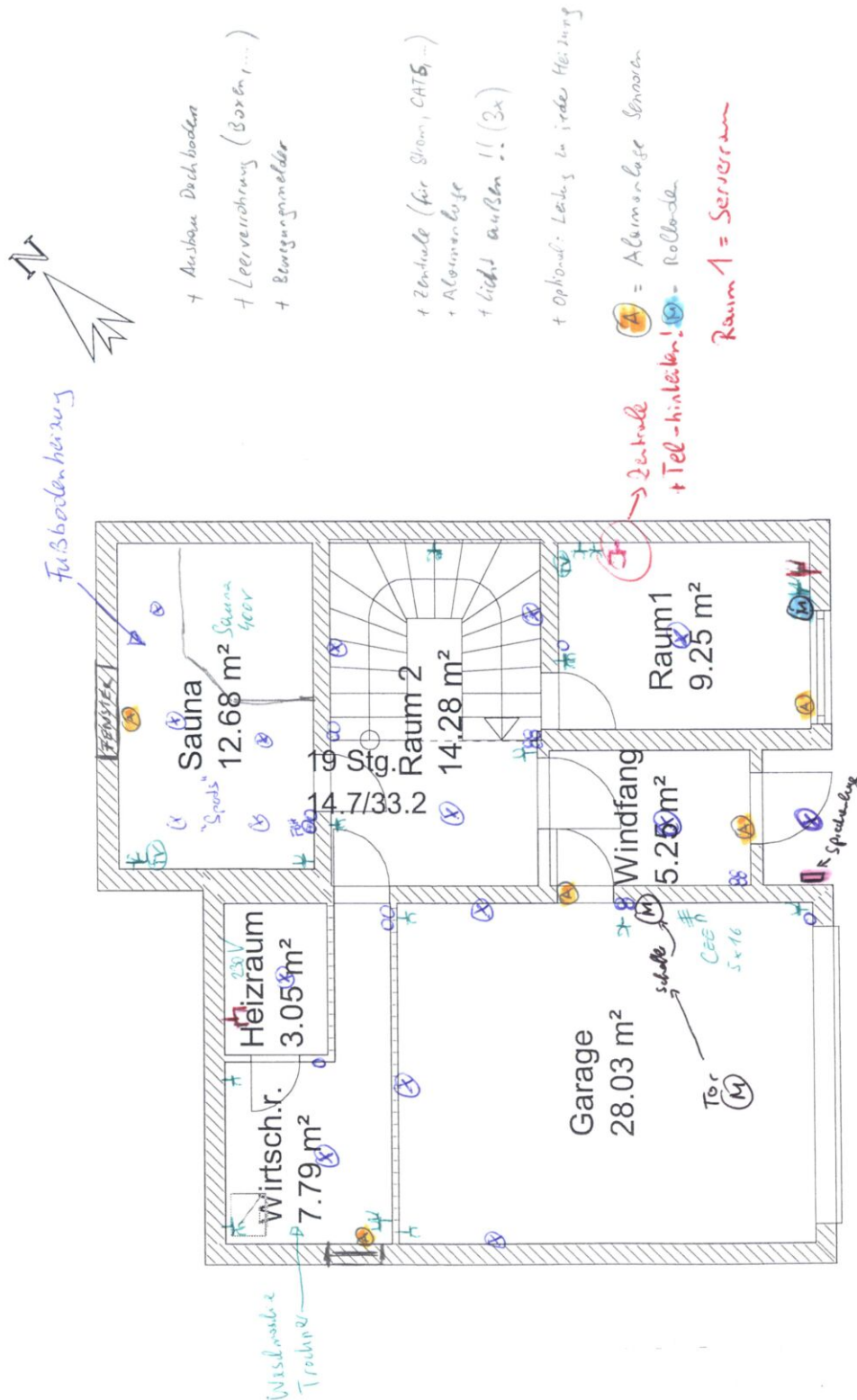




- ... Kontakt Alarmanlage
- ... Rolläden
- ... CAT Verkabelung
- ... Sprechanlage

Leifhelmg_V4_b
Erdgeschoss
12.04.2006





Leifhelmg_V4_b

1. Kellergeschoss

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).