

GARTENPARADIES IM GRÜNBLICK: die schönste Gartenwohnung mit Kräuterbeet

1020 Wien, Österreich

Nähe: Grünblick, Viertel Zwei, U2, WU, Stadion



Eckdaten Objektnummer 583300

Wohnfläche: ca. 115,17 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2025

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: 1. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 4

Garten: 1 (ca. 112 m²)

Terrasse: 1 (ca. 65,36 m²)

Stellplätze: 2

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 4.466,32 €

Miete: 3.600,00 €

Betriebskosten: 460,29 €

Warmwasser: 80,95 €

Umsatzsteuer: 414,13 €

monatliche Gesamtbelastung: 4.555,37 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369910853663

Telefon: +43 699 10853663

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



Detailbeschreibung

GARTENWOHNUNG IM GRÜNBLICK: ERSTBEZUG mit 3 Schlafzimmern, Infinity-Außenpool, GYM & Sauna

Das soeben fertiggestellte Luxusprojekt "Grünblick" ist "the talk of the town" - und diese eine Wohnung hat ein Alleinstellungsmerkmal, das sie wirklich einzigartig macht:

Über der zweigeschossigen Lobby thront ein 112 m² großer Garten, der direkt vom Wohnraum der Top 19 begehbar ist - mit Blick auf die Trabrennbahn. Willkommen in der schönsten Gartenwohnung Wiens mit eigenem Gemüsebeet. Morgens aufwachen und im Garten das frische Gras unter den nackten Fußsohlen zu spüren, wenn Sie die Kräuter für Ihren Green Smoothie pflücken, hat wohl eine ganz eigene Qualität - ganz zu schweigen von einem Sundowner mit endlosem Blick - sogar für eine Hollywood-Schaukel fände sich im Garten leicht Platz.

Die Vierzimmerwohnung mit Eigengarten und Terrassen im 1. Obergeschoß in 10 Metern ?? Höhe wird für 5 Jahre vermietet.

"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.

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage:

Zur Wohnung gehören zwei bequeme Plätze in der hauseigenen Garage, die dazu vermietet werden. Die Kosten sind € 260,- netto für beide Stellplätze zuzüglich Betriebskosten von € 64,68 zuzüglich 20% Ust, die Gesamtmiete beträgt somit € 389,62 monatlich.

Verbrauchsabhängige Kosten:

Für das Wasser wird ein Akonto von € 0,70,- netto/m²/Wohnung vorgeschrieben, das bereits im angegebenen Mietzins enthalten sind. Die Kosten für Heizung und Kühlung werden separat bekannt gegeben.

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
- Garagenplätze im Haus



- 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 Gartenwohnung im 1. Obergeschoss

Die Gartenwohnung auf der ersten Etage des Gebäudes thront über dem zweigeschossigen Empfangsbereich und Working Space. Auf rund 115 m² Wohnfläche finden Sie eine Vierzimmerwohnung mit großem Wohn-Essbereich und 3 Schlafzimmern sowie Terrassen und einen 112 m² großen Eigengarten.

Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Einbaukästen
- Garderobe
- klare Trennung in Wohn- und Privatbereich
- großer Wohn-Salon mit offener, U-förmiger Küche
- direkter Ausgang über zwei Flügeltüren auf die Terrasse und in den Garten
- Masterbedroom mit Garderobe und Ensuite-Bad
- 2 weitere Schlafzimmer
- 2. Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierung
- 2 Terrassentüren zu Terrasse und Garten
- Böden: hochwertiger, geölter Parkettböden (breite Dielen) in den Wohnräumen - Feinsteinzeug in den Nassräumen
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Badezimmer 1: Dusche und Badewanne, WC, Doppel-Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel
- Badezimmer 2: Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Utility-Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Vorraum und Garderobe mit hochwertigen Einbauschränken
- Begehbare Garderobe im Masterbereich
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- raumhoch verglaste, öffenbare Loggia
- Terrasse und Balkon mit Glasbrüstung
- Kellerabteil
- großzügiger Fahrradabstellraum
- 2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

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.

Ausstattung

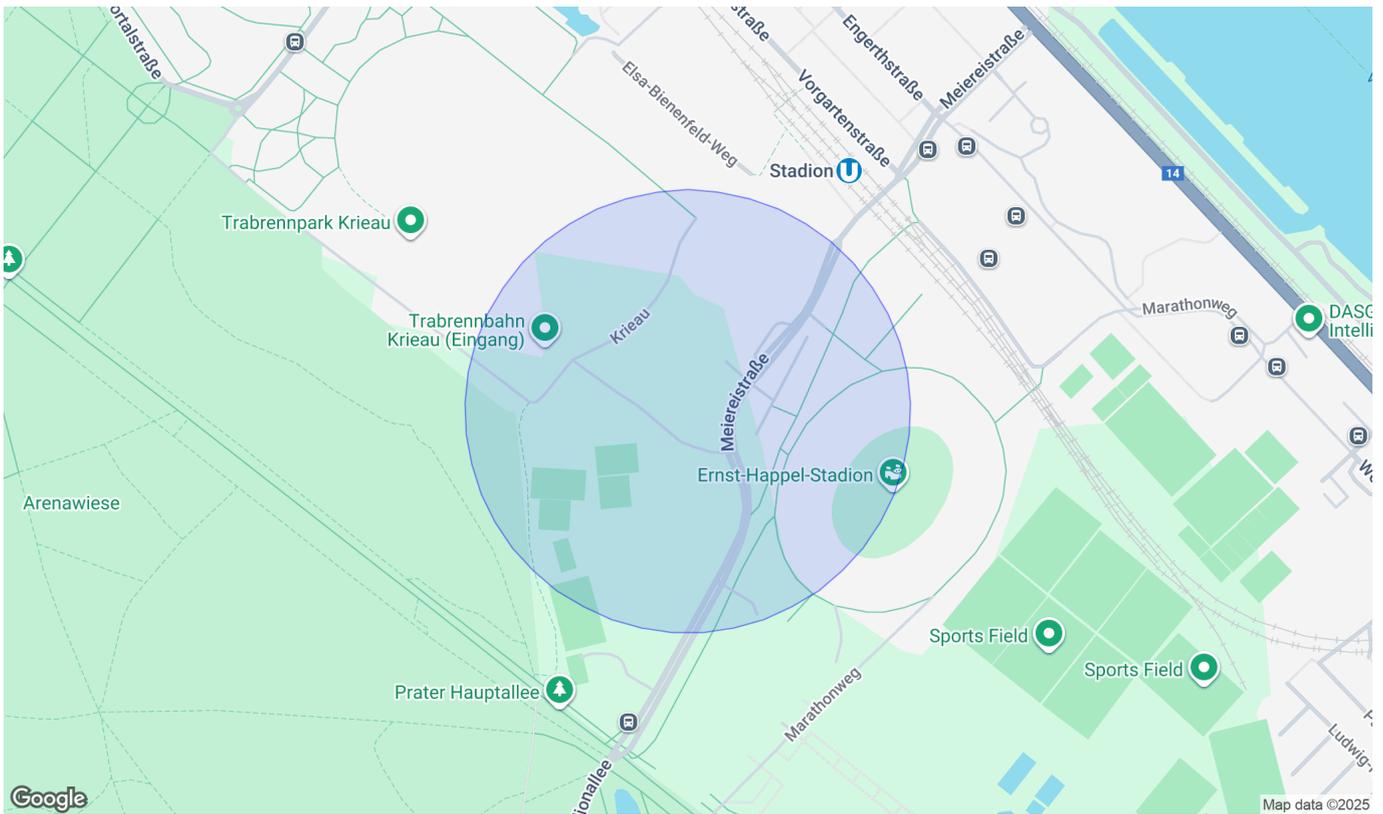
Dielen, Fliesen, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Wachdienst, Tiefgarage, Gastterrasse, Sauna, Sporteinrichtungen, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Wellnessbereich, KfW-Effizienzhaus 40, Neubaustandard, Niedrigenergiehaus, Kühlung, Flügeltüren, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Flachdach, Baubewilligung, Baugenehmigung, Besitzurkunde, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Dampfbad, Kinderspielplatz, Umkleidekabinen, Schallschutzfenster, Fitnessraum, Grünblick, klimaaktiv, ÖGNI, Smart Home System, Hausverwaltung Smartphone App, Paketempfangsbox, Terrassennutzung



Lage

Viertel Zwei, Grünblick, Grüner Prater, U2, Stadion, 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

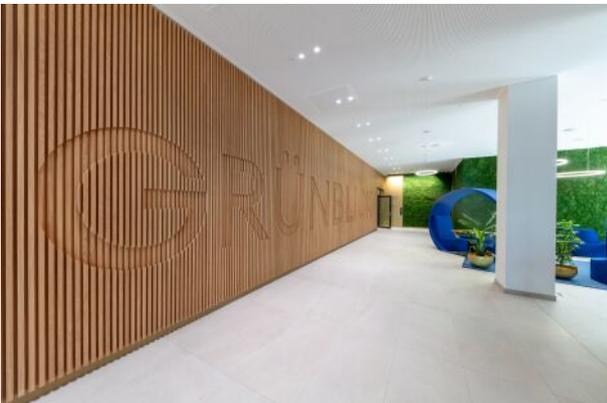
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

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











Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14
01. Obergeschoss TOP 19



value one

Erstellungsdatum: 29.07.2024
Anfrage 2+3: VZCS-OG01-TOP19-803&804 Index 01 Datum: 23.04.24
Anfrage 2+3: VZCS-OG01-TOP19-803&804 Index 02 Datum: 29.07.24
Angebots/VEBA-NR: VZCS-OG01-TOP19-VEBA02_803&804
zugehörige SW-SK 2: VZCS_...P-SOW_AUS_MA_BM_0051_0019_02_A_2_MGR1.pdf
zugehörige BML 2: VZCS_...P-SOW_AUS_MA_BM_0051_0019_02_A_2_MGR1.pdf
zugehörige BML 3: VZCS_...P-SOW_AUS_MA_BM_0051_0019_02_A_3_MGR1.pdf

AHD..... Abgehängte Decke	PFT..... Pflanzrost
AR..... Abstellraum	WM..... Waschmaschine
EV..... Elektroverleiler	VR..... Vorraum
HK..... Heizkörper	WS..... Wohnungstafel
HV..... Heizkreisverteiler	SEM..... Sellenmarkise
DB..... Durchbruch	(Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
KV..... Kempterventil	

Skizze Grundrissanfrage Badtyp

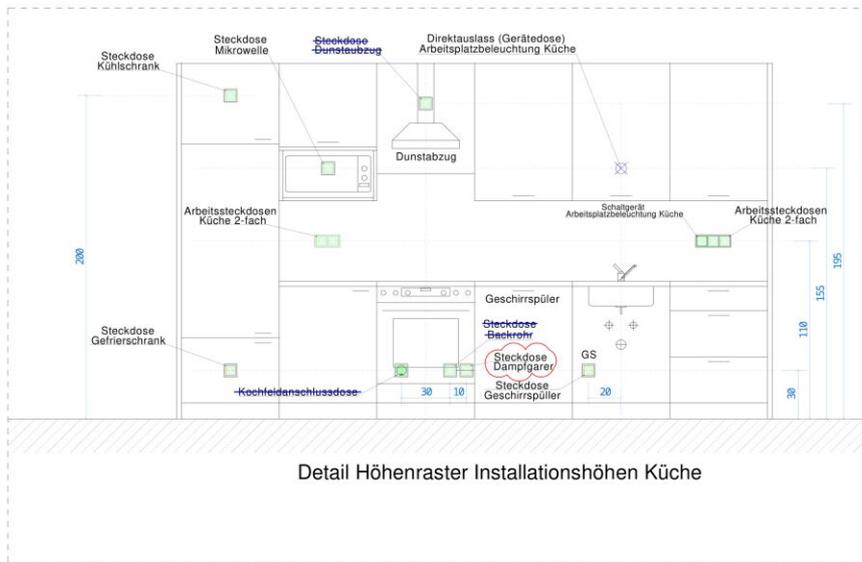
Legende Badezimmer

- Änderungen
- Bodenbelag
- Änderungen Wandbelag
- Wandbelag

Bemerkung:
Änderungen erfolgt Betonarbeiten, Haustechnik und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statik und haustechnische Details sind nicht Teil der Skizze. Die Wertungen- und Hangangaben sowie Bemerkungen in der Skizze sind nach Anfertigung der Zeichnungen und Änderungen, sind aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauverfahren zu prüfen. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Baubestellungen nicht geeignet. Erstellung gemäß 8. Bauteil- und Ausführungsplanung. Haustechnikverteilung und Sanitärtechnik (Bademöbel, Waschbad, WC's etc.) sind nach Maßgabe und Zeichnung vor der Lage. Einrichtungsgegenstände wie: Kücheneinrichtung sind nicht enthalten. Die Zeichnung ist als allgemeine Orientierungsskizze und sollte keine anderen Angaben einschließen, gemäß Standard umzusetzen.



ACHTUNG bei Top019 sind die Anschlüsse für Backrohr, Dunstabzug und Herd als Bodenauslässe ausgeführt!



Detail Höhenraster Installationshöhen Küche

C											
B	29.06.22	Anmerkungen eingearbeitet				Libl					
A	07.06.22	Ersterfassung				Libl					
Rev.	Datum:	Änderung		Gez.:	Gepr.:	Gen.:					
gez.:	Libl	Ausgabedatum	Blatt-Nr.	Zeichnungs-Nr./Rev.	M:	1:10					
gep.:	Text	07.06.2022	003		Format:	A3					

PROJEKT:	Grünblick
Benennung:	Detailplan Systemhöhenraster Räume
	V2C9_-_T-53_AUS_DT_ELO_XXXX_0003_02_B_0_Systemhöhen

BOHM
GEBÄUDETECHNIK
STADTBAUMEISTER & GEBÄUDETECHNIK GMBH
Leopold-Böhm-Strasse 12 | Telefon +43(0)1 20 117-0
1030 Wien / Österreich | Telefax +43(0)1 20 117-112



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).