

## THE SKY IS THE LIMIT: GRÜNBLICK\_Luxuspenthouse\_Erstbezug

1020 Wien, Österreich

Nähe: Meiereistraße, Grüner Prater, U2, Viertel Zwei, WU, Trabrennbahn, Stadion



**Eckdaten Objektnummer 583301**

**Wohnfläche:** ca. 139,98 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** ab sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2025

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** Penthouse

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 4

**Loggia:** 1 (ca. 18 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 35,08 m<sup>2</sup>)

**Stellplätze:** 2

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Gesamtmiete\*:** 4.820,33 €

**Miete:** 3.825,00 €

**Betriebskosten:** 557,12 €

**Warmwasser:** 97,98 €

**Umsatzsteuer:** 448,01 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 4.928,11 €

**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.



## Detailbeschreibung

### PENTHOUSE IM GRÜNBLICK: ERSTBEZUG: 3 Schlafzimmer, Infinity-Außenpool, GYM & Sauna

Das soeben fertiggestellte Luxusprojekt "Grünblick" ist "the talk of the town" - das exklusivste Penthouse im 26. Stock könnte Ihr neues Zuhause werden.

"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.

#### 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 CO<sub>2</sub>-emissionsfrei mit vorhandenen Energiequellen vor Ort erzeugt)
- Nachhaltigkeitszertifikat in Gold (ÖGNI)
- Paketboxen
- Anbindung an U2 und U1

#### 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 € 61,22 zuzüglich 20% Ust, die Gesamtmiete beträgt somit € 361,46 monatlich.

#### Verbrauchsabhängige Kosten:

Für das Wasser wird ein Akonto von € 0,70,-- netto/m<sup>2</sup>/Wohnung vorgeschrieben, das bereits im angegebenen Mietzins enthalten sind. Die Kosten für Heizung und Kühlung werden separat bekannt gegeben.

#### Das Penthouse 343 im 26. Obergeschoß:

Das Penthouse liegt auf der 26. und damit obersten Etage des Gebäudes und bietet auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer verglasten Loggia mit 18 m<sup>2</sup> und 36 m<sup>2</sup> Terrassen bzw. Balkon folgendes Layout:



### Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum mit Einbaukästen
- Garderobe
- klare Trennung in Wohn- und Privatbereich
- großer Wohn-Salon mit offener Küche mit Ausgang auf die verglaste Loggia und die Terrasse
- Masterbedroom mit Garderobe und Ensuite-Bad
- 2 weitere Schlafzimmer
- 2. Badezimmer mit Dusche und WC
- Gäste-WC
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

### Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierung
- 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: Dusche, WC, 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.

### Verkehrsbindung:

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist exzellent. Die Metro-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

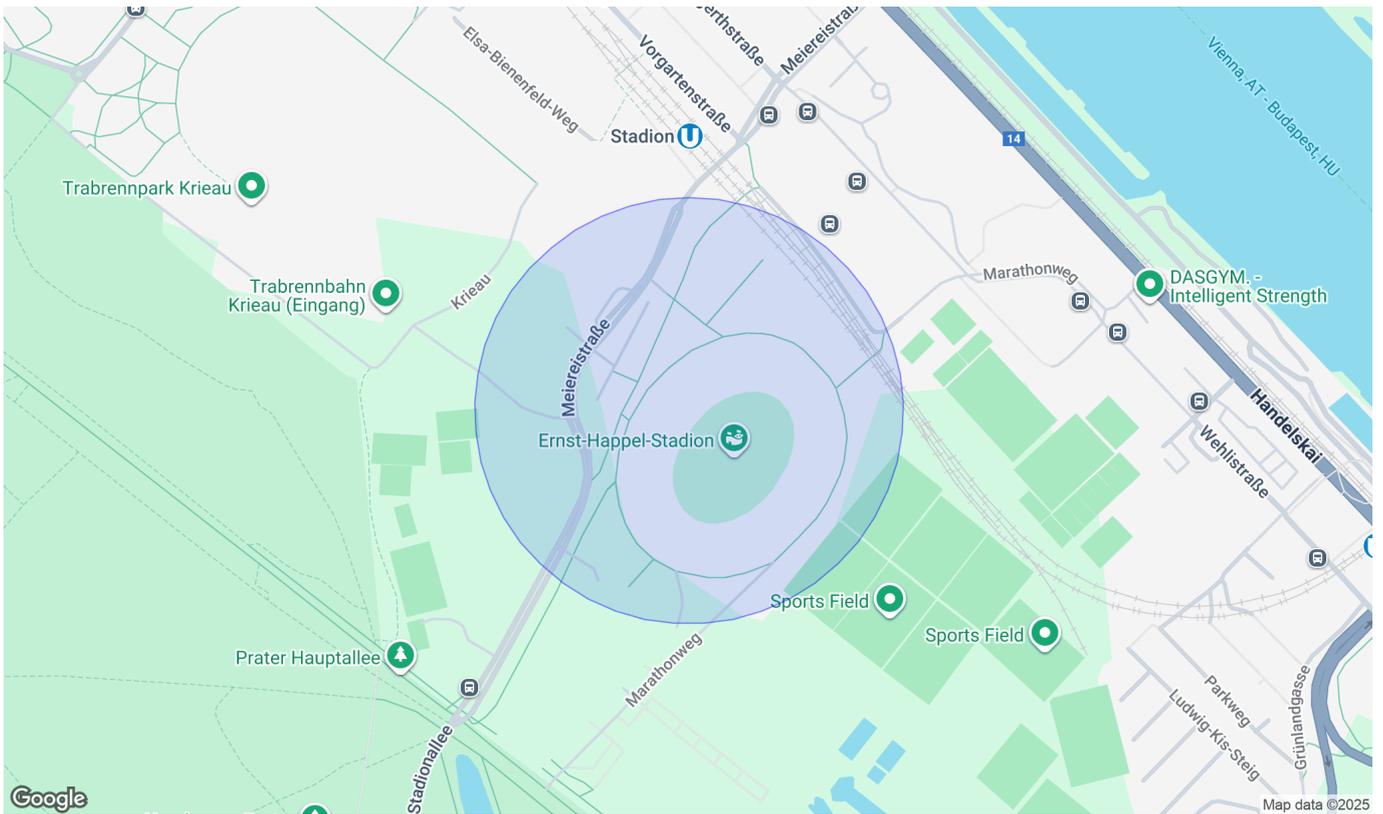
Dielen, Fliesen, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Wachdienst, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Tiefgarage, Gastterrasse, Sauna, Sporteinrichtungen, Swimmingpool, U-Bahn-Nähe, Wintergarten, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Wellnessbereich, KfW-Effizienzhaus 40, Niedrigenergiehaus, Kühlung, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Flachdach, Baugenehmigung, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Umkleidekabinen, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Fitnessraum, Grünblick, ÖGNI, Smart Home System, Paketempfangsbox, Terrassennutzung



## Lage

Meiereistraße, Grünblick, Viertel Zwei, Trabrennbahn, Praterstadion, U2, Prater, Grüner Prater

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

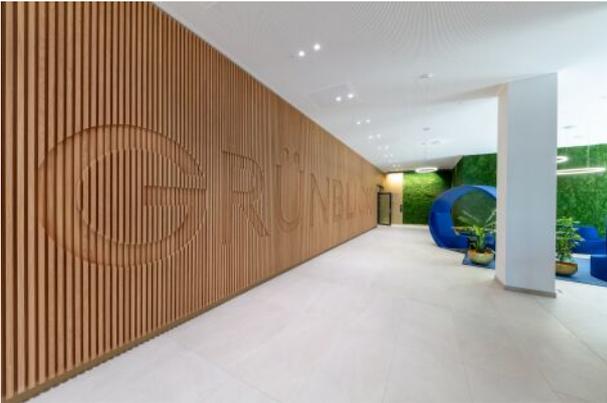
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

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



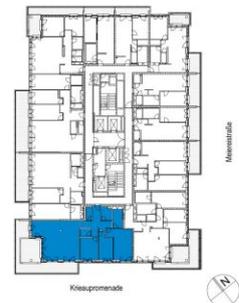






# Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
26. Obergeschoss TOP 343



Erstellungsdatum: 21.09.2023  
**Anfrage 1 (VZ09-0G26-TOP343-600) Index 01** Datum: 06.12.23  
**Anfrage 1 (VZ09-0G26-TOP343-600) Index 02** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 2 (VZ09-0G26-TOP343-799) Index 01** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 3 (VZ09-0G26-TOP343-800) Index 01** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 1 (VZ09-0G26-TOP343-800) Index 03** Datum: 24.05.24

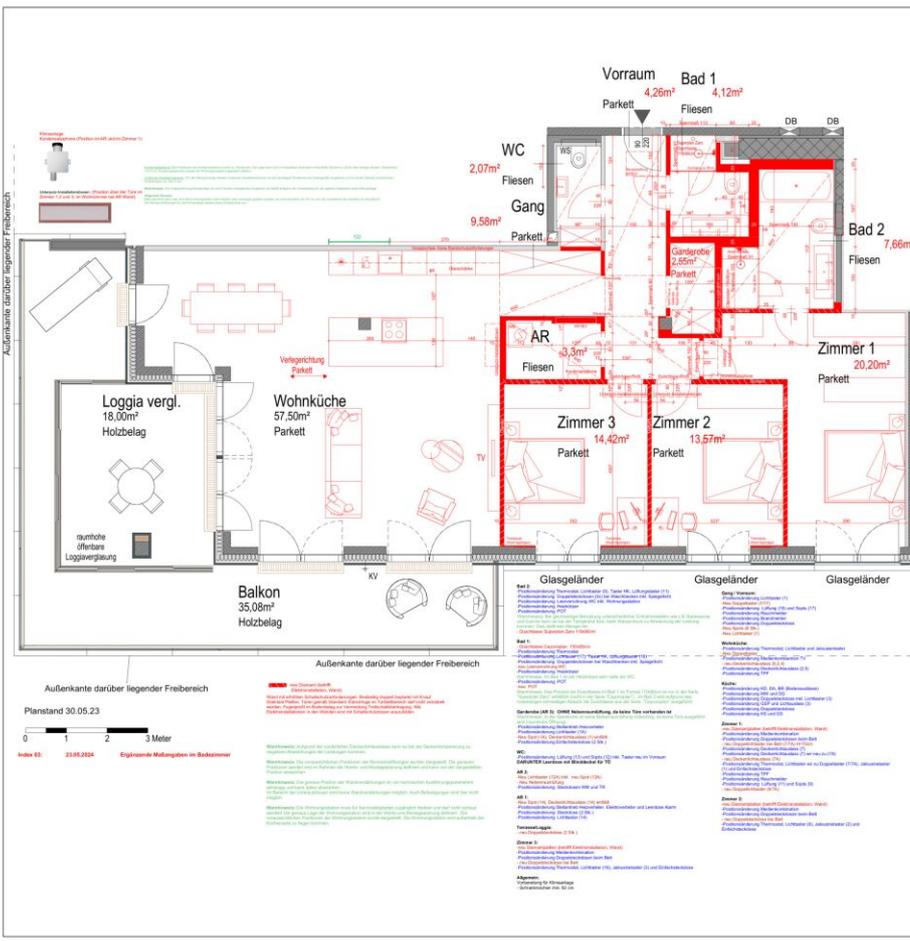
**AngebotsVEBA-NR:** VZ09-0G26-TOP343-VEBA01\_600+799+800  
**zugelieferter SW-BK 1:** VZ09\_...P-SOW\_AUS\_SK\_PCL\_OZ06\_0343\_02\_A\_1\_MGR.pdf  
**zugelieferter BML 1:** VZ09\_...P-SOW\_AUS\_MA\_BML\_OZ06\_0343\_02\_A\_1\_MGR.pdf  
**zugelieferter BML 2:** VZ09\_...P-SOW\_AUS\_MA\_BML\_OZ06\_0343\_01\_A\_2\_MGR.pdf  
**zugelieferter BML 3:** VZ09\_...P-SOW\_AUS\_MA\_BML\_OZ06\_0343\_01\_A\_3\_MGR.pdf

**Legende Änderungen**

- Neubau
- Abbruch
- Elektro Positionsänderung
- Elektro Neu
- Elektro Abbruch
- Ausstattung Fußbodenheizung und Deckenheizung
- Ausstattung Deckenheizung
- Wandverstärkung für Waschtischunterbau
- Spiegelschrank in Gipswand
- Legende Badezimmer
- Änderungen Bodenbelag
- Änderungen Wandbelag

**Skizze Grundrissanfrage**

**Neu Bemerkung:**  
 Änderungen in Folge Baubestimmungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statiken und baupraktische Details sind nicht final. Die Statik, die Wärmegrenze und Raumgrenze sowie Bemesslungen der Statik sind in Abhängigkeit von den Gegebenheiten und können sich aufgrund der Daten- und Auslastungssituation ändern. Bauelemente sind in der Skizze nur zum Anzeigen der Einbaulage nicht geeignet. Einbau erfolgt in Höhe der Auslastungsgrenze.  
 Haustechnikmaterialien und Sanitärkeramik (Badwanne, Wäschsch, WC's etc.) sind nach Maß, Größe und Ausführung nach der LÖS. every standard. Verankerungen, Deckplatten, Leitbleche und allgemeine Elektroinstallationswerke, wenn keine anderen Angaben gemacht, gemäß Standard umzusetzen.





### Bad 1

#### Abbruch

Ständige Bauführung  
OG2B TOP 343/29b

#### Neu

### Bad 2

#### Abbruch

#### Neu

Ständige Bauführung  
TOP 343/29b

## Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
26. Obergeschoss TOP 343  
Badtyp 28b, 29b

Aufträge mit abweichender Raumhöhe bis zur abgehängten Decke:  
- VZ (OG2B-10, 20cm)  
- HD (OG2B-10, 20cm)  
- HD (OG2B-10, 20cm)

Alle Arbeiten im Rahmen der OG2B-Praxis für alle abgehängten Decken.  
Alle Arbeiten im Rahmen der OG2B-Praxis für alle abgehängten Decken.  
Positionieren von Bauteilen/Fliesen und Einbauelementen können sich nach Anforderungen der Technik im Zuge der Ausführungen und Deckenbauung ändern.

Spezial: Elektroarbeiten, Erdarbeiten, Trockenbau, vertikaler Stahlbau  
1 Spezial LED Beleuchtung 2 Produktbeschreibung: Sommerwerk Tisch  
3 Aufgehängte Deckenbeleuchtung mit LED-Beleuchtung, Sommerwerk Wärmelicht, 1x1cm, Beidse Einbauelemente  
4 Schalter-Überleuchtelemente, Verriegelung über Schalter 5 Produktbeschreibung: Sommerwerk Tisch  
6 Technische Anweisung FOK-103  
7 Taster Herdanschluss, Anschaffung FOK-103  
8 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
9 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
10 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
11 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
12 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
13 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
14 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
15 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
16 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
17 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
18 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
19 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
20 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
21 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht  
22 Anschluss, Erdarbeiten, im Bereich der 8/11 Abhängigkeit alle Durchführungen mit Dichtmanschette dicht

**Legende Änderungen**

- **Neubau**
- **Abbruch**
- **Elektro Positionsänderung**
- **Elektro Neu**
- **Elektro Abbruch**
- **Aussparung Fußbodenheizung und Deckenheizung**
- **Aussparung Deckenheizung**
- **Wandverstärkung für Waschtischunterbau/Spiegelschrank in Gipswand**
- **Legende Badezimmer**
- **Änderungen Bodenbelag**
- **Änderungen Wandbelag**

**Erstellungsdatum:** 21.09.2023 **value one**  
www.value-one.com

**Anfrage 1 (VZ09-OG26-TOP343-600) Index 01** Datum: 06.12.23  
**Anfrage 1 (VZ09-OG26-TOP343-600) Index 02** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 2 (VZ09-OG26-TOP343-799) Index 01** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 3 (VZ09-OG26-TOP343-600) Index 01** Datum: 17.04.24  
**Anfrage 1 (VZ09-OG26-TOP343-600) Index 03** Datum: 24.05.24

**AngebotsVEBA-NR:** VZ09-OG26-TOP343-VEBA01\_600+799+800  
angelegte SW-BK 1: VZ09\_...\_P-SOW\_AUS\_SR\_PCL\_OG26\_0343\_02\_A\_1\_MGR.pdf  
angelegte BML 1: VZ09\_...\_P-SOW\_AUS\_BA\_BML\_OG26\_0343\_02\_A\_1\_MGR.pdf  
angelegte BML 2: VZ09\_...\_P-SOW\_AUS\_BA\_BML\_OG26\_0343\_01\_A\_2\_MGR.pdf  
angelegte BML 3: VZ09\_...\_P-SOW\_AUS\_BA\_BML\_OG26\_0343\_01\_A\_3\_MGR.pdf

AKD	Abgehängte Decke	PFT	Pflanztopf
AR	Abstellraum	VM	Wäschmaschine
EV	Elektronverter	VR	Vertikal
HK	Heizkörper	WS	Wohnungstank
HW	Heizkreisverteiler	SEM	Sattelmantel
DB	Durchbruch		(Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
KV	Kemperventil		

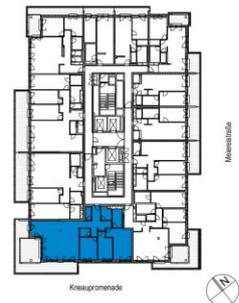
**Fliesenpiegelplan Muster Badtyp**

**Bemerkung:**  
Änderungen mögliche Deckenabstände, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statiken und baupraktische Details sind nicht final. Die Statik, die Wärmepumpe und Haubelemente sowie Bemesslungen der Statik sind auch in Abhängigkeit von den Gegebenheiten und können sich aufgrund der Daten- und Ausführungsplanung ändern. Bei Änderungen ist der Statiker zu kontaktieren. Diese Statik ist zum Anbringen von Einbauelementen nicht geeignet. Erdarbeiten erfolgt in E-Bau- und Ausbauelementen.  
Haarblech/Handlauf und Sanitärarmatur (Badwanne, Wäschschub, WC) sind in der Regel nach Maß, Größe und Entfernung zu den LÖS-Elementen anzugeben. Bei Änderungen ist der Statiker zu kontaktieren. Bei Änderungen ist der Statiker zu kontaktieren. Bei Änderungen ist der Statiker zu kontaktieren.  
Veränderungen werden, wenn keine weiteren Angaben gemacht, gemäß Standard umgesetzt.



# Grünblick im Viertel Zwei

1020 Wien, Meiereistrasse 14  
26. Obergeschoss TOP 343



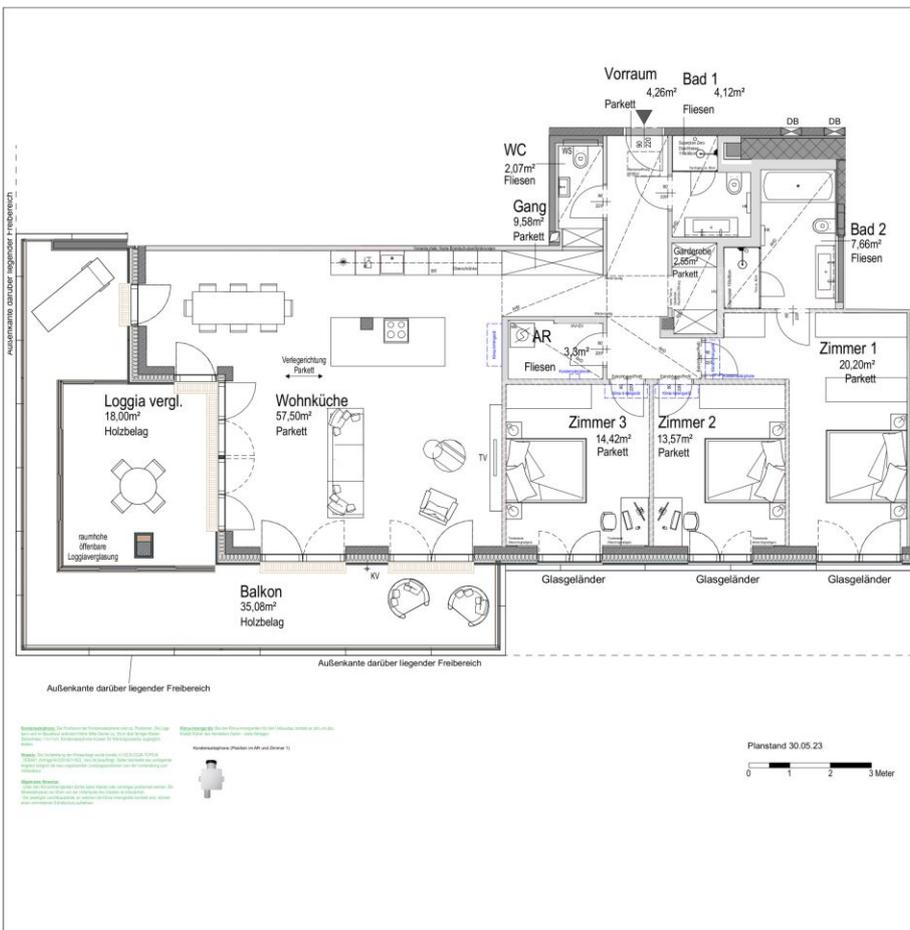
Erstellungsdatum: 21.09.2023  
Anfrage 4 (VZC9-OG26-TOP343\_VEB02\_Anfrage Nr.600+790+800-A4) Index 01 Datum: 21.11.24

zugehörige SW-SK 2: VZC9\_P-SOW\_AUS\_SK\_POL\_OG26\_343\_01\_A\_4\_MGR1.pdf

AHD.....	Abgehängte Decke	PFT.....	Pflanztopf
AR.....	Abstellraum	WM.....	Waschmaschine
EV.....	Elektroverkleber	VR.....	Vorraum
HK.....	Heizkörper	WS.....	Wohnungstafel
HV.....	Heizkreisverteiler	SEM.....	Sellenmaßnahme
DB.....	Durchbruch		(Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)
KV.....	Kemperventil		

## Skizze Grundrissanfrage

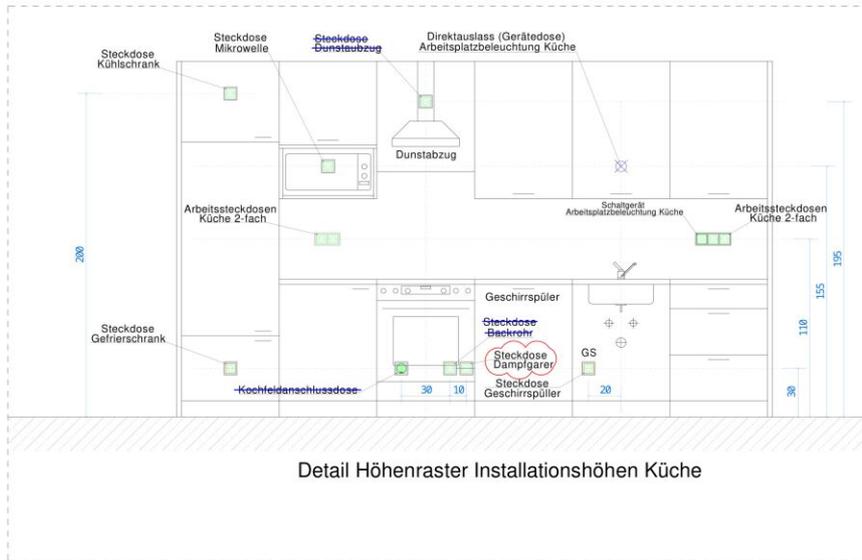
**Neu Bemerkung:**  
Änderungen infolge Detailberauftrag, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statiken und baupraktische Details sind nicht Teil der Skizze. Die Wohn- und Baumengen sowie Bemesslungen der Skizze sind auch in Abhängigkeit von den Gegebenheiten und können sich während der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauabwicklung ändern. Diese Skizze ist zum Anfertigen von Einbaummaßen nicht geeignet. Handwerksmaße sind in der Skizze nicht angegeben. Elektrische, WC's etc. sind nicht Maß, sind und definieren nur die Lage. Einträge in Klammern sind nicht Teil der Skizze und sind nicht verbindlich. Änderungen: Elektrische Leitungen und allgemeine Elektroinstallationen werden, wenn keine anderen Angaben gemacht, gemäß Standard umgesetzt.



- Legende Änderungen**
- **Neubau**
  - **Abbruch**
  - **Elektr. Positionsänderung**
  - **Elektr. Neu**
  - **Elektr. Abbruch**
  - ▨ **Ausstattung Fußbodenheizung und Deckenkühlung**
  - ▨ **Ausstattung Deckenkühlung**
  - ▨ **Wandverstärkung für Waschtischunterbau**
  - ▨ **Spiegelschrank in Gliswand**
  - **Änderungen Bodenbelag**
  - **Änderungen Wandbelag**



ACHTUNG bei Top343 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 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

**§ 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).