

1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1076637

UNBEFRISTET: Dachterrasse und Balkon - helle, großzügige 5 Zimmer Wohnung mit Freiflächen und Lift in revitalisierter Altbauvilla - barrierefrei



Ihr Ansprechpartner

Mag. Dietmar Hofbauer, MSc MRICS

Geschäftsführer

+43 1 907 66 67

immobilien@viennareal.at

+43-676-7013454

www.viennareal.at

UNBEFRISTET: Dachterrasse und Balkon - helle, großzügige 5 Zimmer Wohnung mit Freiflächen und Lift in revitalisierter Altbauvilla - barrierefrei



Lage

Nähe Höpflerbad

Beschreibung

Die Wohnung wird zur Zeit teilsaniert und ist in Kürze verfügbar.

Fordern Sie noch heute Ihr Exposé an und vereinbaren Sie sofort einen Besichtigungstermin!

LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese **lichtdurchflutete 5-Zimmer Wohnung** liegt im Dachgeschoss einer **modern revitalisierten Altbauvilla mit Lift (Direktanschluss an die Tiefgarage)** und verfügt über **2 gut nutzbare Freiflächen mit insgesamt rd. 54 m²**. Die Wohnfläche **mit einem rd. 16 m² großen Balkon** ist im 2. Obergeschoss situiert, die **Dachterrasse mit rd. 38 m² befindet sich auf der 2. Ebene** und wird über einen objektinternen Stiegenaufgang begangen.

Das Objekt ist auf der südlichen, straßenseitigen Seite zu einem begrünten Gartenbereich ausgerichtet und **die Schlafräume in den Innenhof orientiert**. Wohnzimmer, Küche, ein weiterer Hauptraum **sowie Balkon sind Richtung Süden orientiert!**

Die Wohnung besteht aus dem Vorraum mit Zugang über einen Seitenflur zum **Hauptschlafraum (master-bedroom) mit daneben befindlichen Badezimmer als auch einem WC**. Zwei kleinere Schlafzimmer haben ebenfalls ein Bad/WC in unmittelbarer Nähe. Ebenso vom Vorraum aus begehbar ist der **repräsentative Wohnbereich mit offenem Anschluss an die Küche** sowie einen weiteren Raum. Weiters gelangt man vom Wohnbereich auf den Balkon. Zahlreiche Fenster sowie eine Glasfront in Richtung Loggia/Balkon sorgen für **viel Licht und bieten eine tolle Aussicht auf den grünen Vorgartenbereich**.

Optional anmietbar sind - nach Verfügbarkeit - auch Autostellplätze, es gibt einige wenige im Freien vor dem Haus als auch überwiegend in der Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudes, mit Liftanbindung zur Wohnungsebene. Die unkomplizierte Einfahrt mit einem Auto auf das Grundstück ist durch ein fernbedienbares, automatisches Schiebetor gewährleistet.

HINWEIS: Wir weisen darauf hin, dass die Anmietung von Stellplätzen über eigene Stellplatzmietverträge erfolgt und in weiterer Folge daher provisionspflichtig ist. Die Maklerprovision beträgt pro Stellplatz 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20% Umsatzsteuer, die im Falle der Anmietung zur Verrechnung an den Mieter gelangen!

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten! Das nahe gelegene Einkaufscenter Riverside oder auch die Nähe zum weitläufigen Freibadbereich des Höpflerbades unterstreichen die Möglichkeiten dieses Standorts.

OBJEKT UND AUSSTATTUNG

- 5 helle Zimmer im Dachgeschoss (mit Dachschrägen)
- **voll ausgestattete moderne Wohnküche** (Ceranfeld, E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle, großer Kühl-/Gefrierschrank)
- 2 moderne Badezimmer mit Handtuchtrockner
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **rd. 38 m² Dachterrasse und rd. 16 m² Balkon**
- hochwertiger Parkettboden in Wohnräumen
- **zahlreiche, große Isolierglas-Fenster**
- Gasetagenheizung
- **Personenaufzug**
- Kellerabteil zugeordnet
- optional - Autostellplätze verfügbar
- **unbefristeter Mietvertrag**

VERKEHRSANBINDUNG

Öffentliche Verkehrsanbindung über die Schnellbahnliesen Bahnhof-Atzgersdorf (5. Gehminuten) sowie mit dem 60A nur ca. 6 Minuten zum Maurer Hauptplatz! Der Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Wien ist vom Standort in rund 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Noch immer nicht das passende Objekt gefunden?

Dann besuchen Sie unsere Homepage mit einem Klick auf www.viennareal.at


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.

Sonstige Angaben

Seit 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und auch viennareal nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten ernst. Nähere Informationen dazu finden Sie bei Interesse auf unserer Webseite unter <http://www.viennareal.at/de/datenschutzinformation>.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 162,03 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 37,55 m ²	Belagsfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 15,8 m ²	Beziehbar:	Mai 2024
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	1. Etage / 1.Obergeschoss	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	4,5	Mobiliar:	Küche
Bäder:	2	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Terrassen:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	modernisiert
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.01.2031
		HWB:	 105,5 kWh/m ² a
		fGEE:	1,67

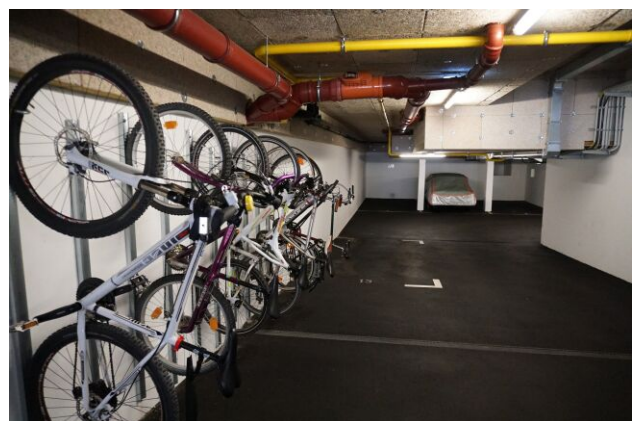
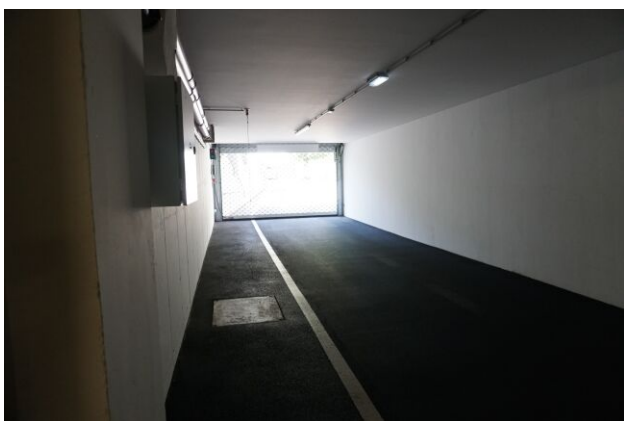
Ausstattung

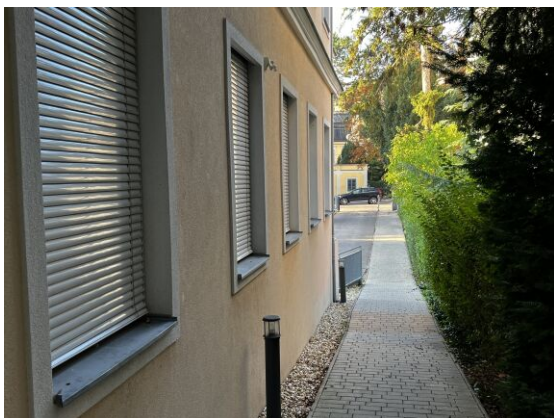
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

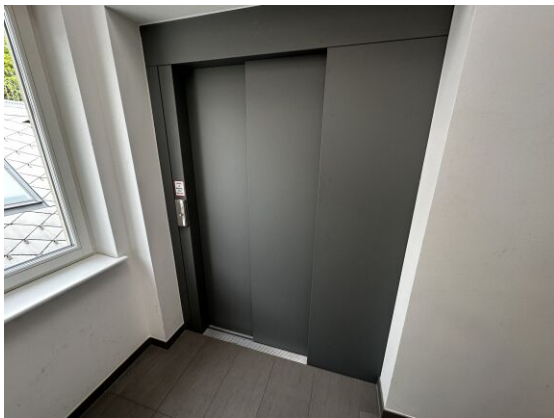
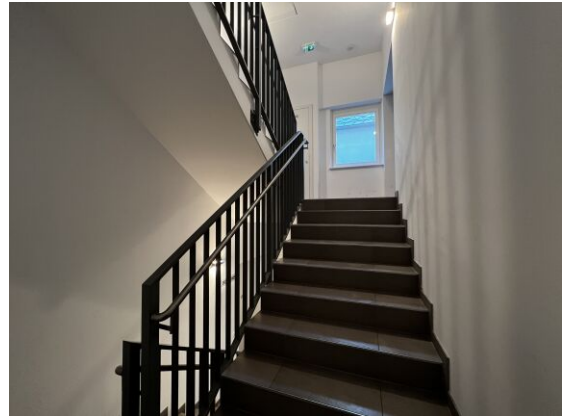
Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.673,50 €	Kaution:	10.694,00 €
Miete:	1.782,33 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	550,90 €		
Liftkosten:	97,23 €		
Umsatzsteuer:	243,04 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	2.673,50 €		

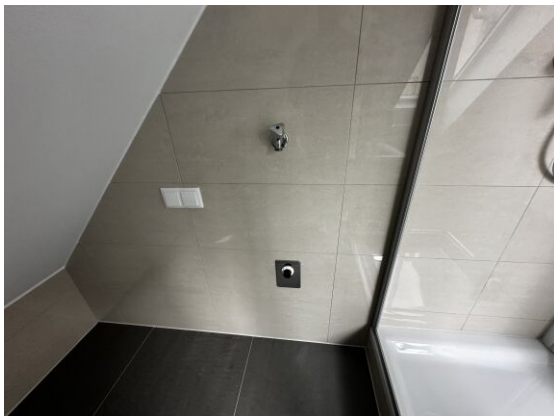
Weitere Fotos

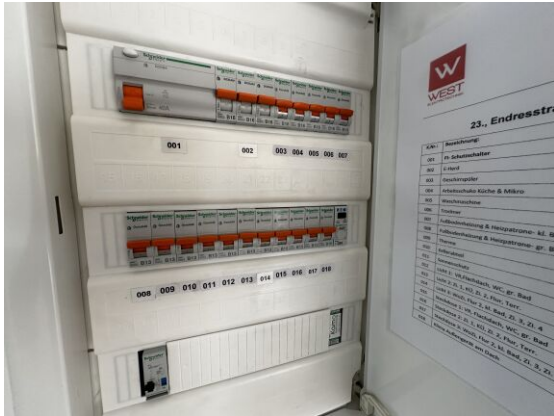














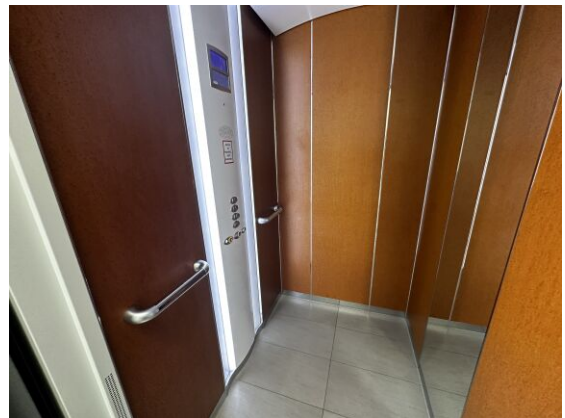
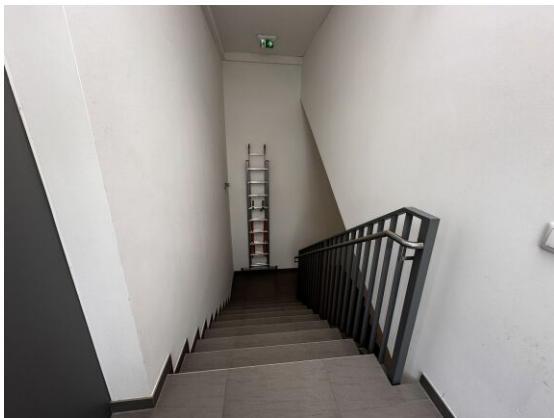
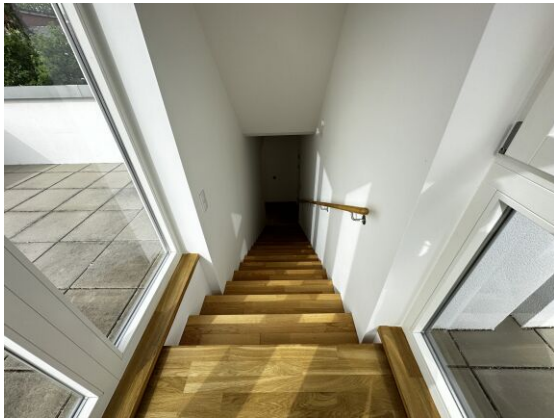








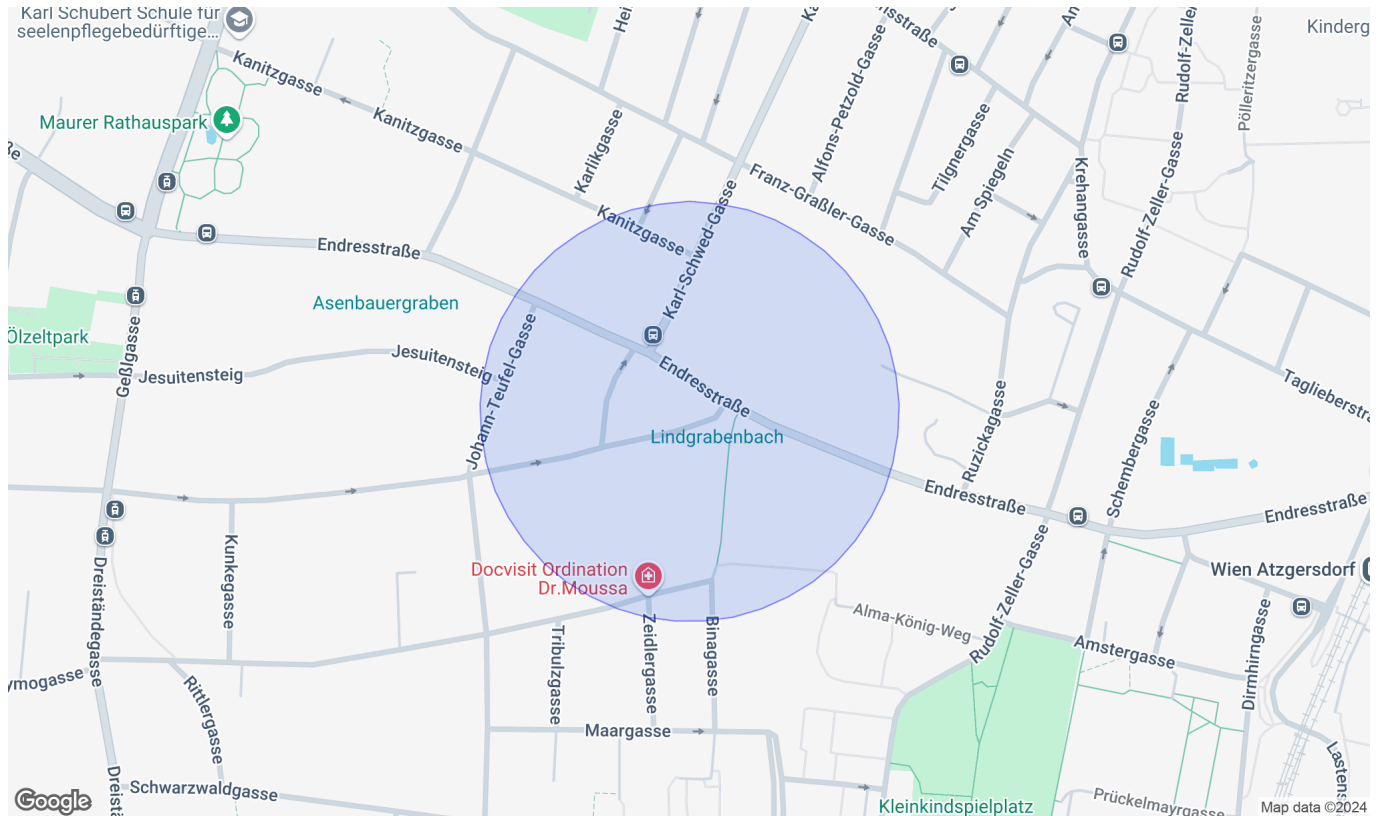






Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

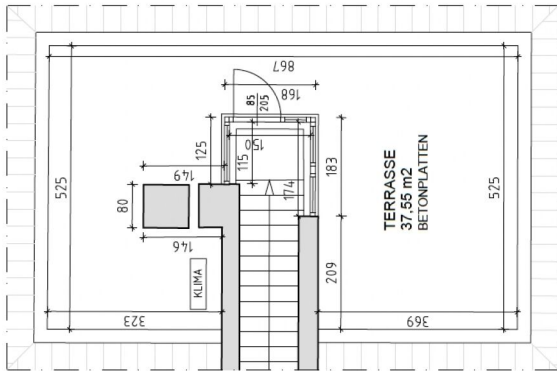
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

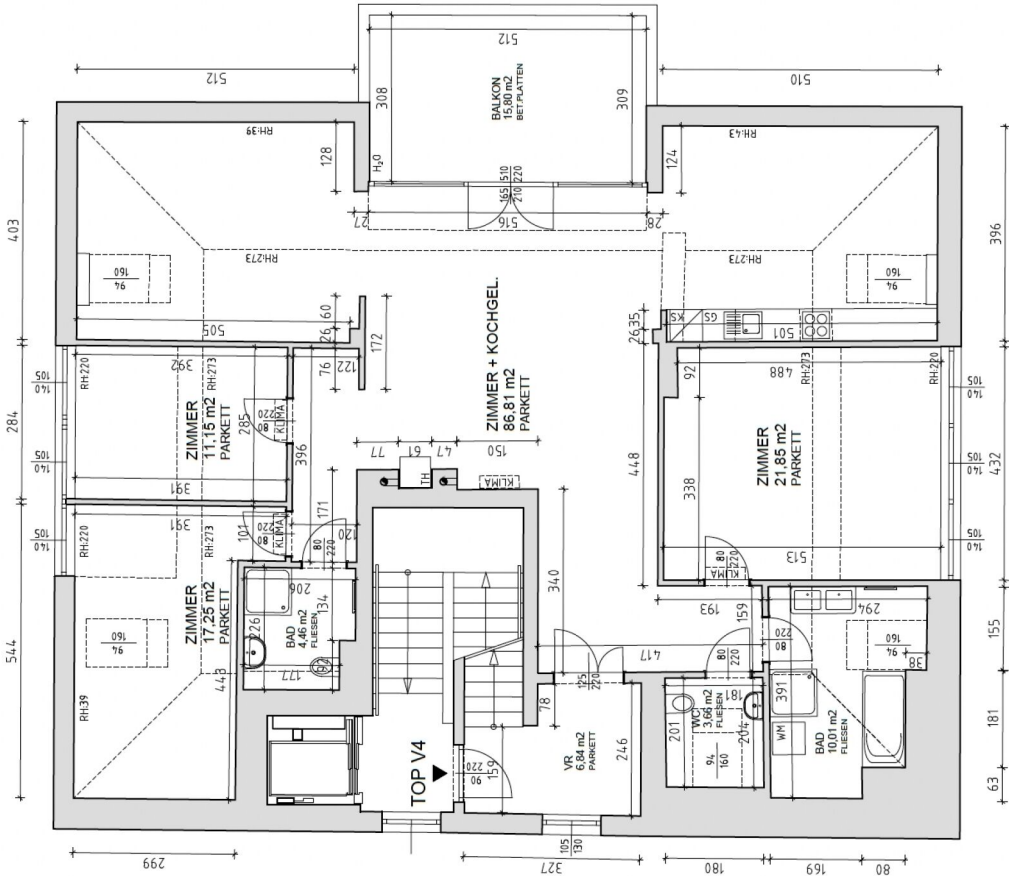
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



DACHDRAUFSICHT



DACHGESCHOSS

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).