



Vergeben! Großartige 4 Zimmer, Fernsicht Terrasse, hell, Lift!

1230 Wien, Österreich

Nähe: U6 Siebenhirten, Badner Bahn, WIPARK P+R U6 Siebenhirten Parkhaus



Eckdaten Objektnummer 308

Wohnfläche: ca. 105 m²

Mobiliar: Küche

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: April 2023

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2000

Letzte Generalsanierung: 2023

Heizung: Zentralheizung

Stockwerk: DG

Lift: Personenaufzug

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 4

Terrassen: 2 (ca. 6 m²)

Garage: 1

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*:

auf Anfrage

* Miete + Nebenkosten

Energieausweis gültig bis: 07.07.2029

Heizwärmebedarf: 98 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,43

Ihr Ansprechpartner:

Otilie Spitzbauer

Mobil: +43 699 1226 7993

Telefon: +43 699 1226 7993

Fax: +43 2236 869 183

E-Mail: o.spitzbauer@i-sp.at



Detailbeschreibung

Hell, Lift, Fernblick, Dachgeschoss!

Das gepflegte Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone ohne Durchzugsverkehr, 2Terrassen und 1Gemeinschaftsterrasse!

Helle 4Zimmer Terrassen Wohnung im Dachgeschoss mit Lift erstklassiger Zustand!

- Küche möbliert
- Wohnzimmer geräumig mit Terrasse
- weitere 3Zimmer, eines mit Terrasse
- Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss
- getrenntes WC
- zentrales Vorzimmer
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgarage im Haus

Garage für Mieter optional €45,-inkl.USt

-Heizung Hauszentralheizung, Außenmarkisetten, echtes Eichenparkett, Fliesen

Befristet 5Jahre, Verlängerung möglich

Anfragen bitte mit Ihrer derzeitig vollständigen Adressangabe, danke

Haben wir Ihr Interesse geweckt? freue mich auf Ihre Anfrage <https://www.i-sp.at>

Attraktive Wohnlage im 23. Bezirk mit vielen neu gebauten Häusern, uneinsichtig!

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn U6 Siebenhirten** ca. 6 Geh-Minuten
- WIPARK P+R U6 Siebenhirten Parkhaus
- **öffentlicher Bus** 5 Minuten zur U6 Perfektastrasse, Badner Bahn 2 min.Fussnähe
- **Badner Bahn** (bzw. **U6/S-Bahnhof Meidling**) 25 Min in die Wiener Innenstadt (Karlsplatz/Oper)
- **Badner Bahn** zur **SCS-Shopping City Süd (1 Station)** oder weiter nach Wr.Neudorf, Guntramsdorf usw.
- **Öffentlicher Bus** zum **S-Bahnhof/Busbahnhof Liesing**



Auto – perfekte Individual-Verkehrsanbindung

- ca. 5 Min zu den Autobahnen **A2, S1 (Flughafen + A4), A21 (zur A1), A23 Tangente**
- Über die Triester Strasse in **18 Minuten zur Oper - direkt in die Wiener City**
- **Tiefgaragen-Stellplätze** (keine Hebebühne!) im Haus - barrierefrei mit Lift zur Wohnung!

Infrastruktur

- **Spar, Billa, Penny, Bäckerei, Metro**
- **Hofer, Lidl, Merkur, Mann Brot, Burger King** in der Nähe
- **Apotheke, Ärztezentrum, Banken** zu Fuß
- **öffentliche Schulen + Kindergarten** 200 Meter
- **2 Cafés + diverse Restaurants (z.B. "Fabrik" oder Grieche)** zu Fuß
- **SCS - 1 Station** mit Badner Bahn oder Auto 4 Minuten

Sport, Spazieren, Joggen, Radfahren, Skaten entlang des **Petersbaches - Kellerberg - Schellensee**

3 km zum **Golf & Country Club Brunn am Gebirge**

3 km zu **Europahalle Tennis/Squash**

5 km zum **Golf City & Country Club** und zum **Erholungsgebiet Wienerberg**

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

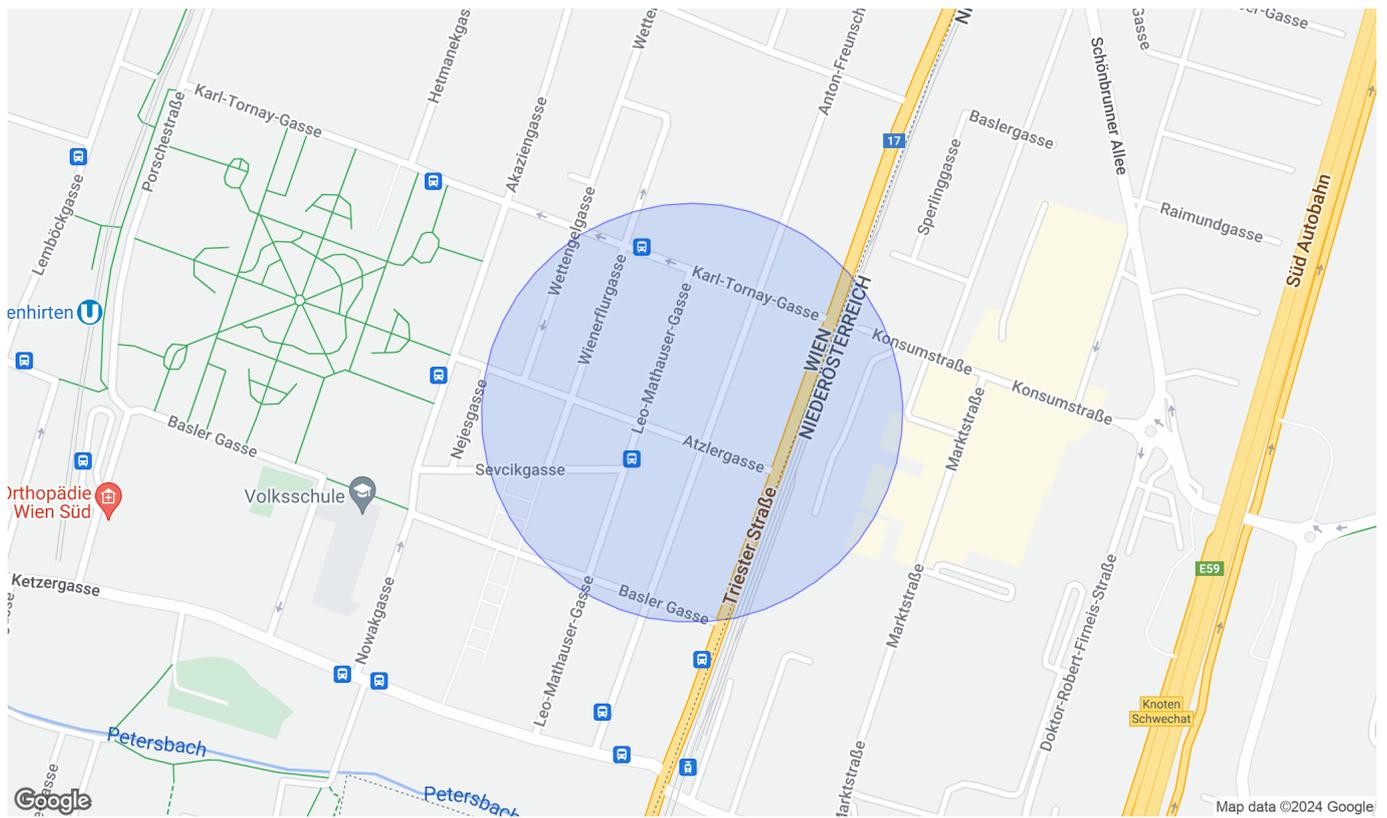
Ausstattung

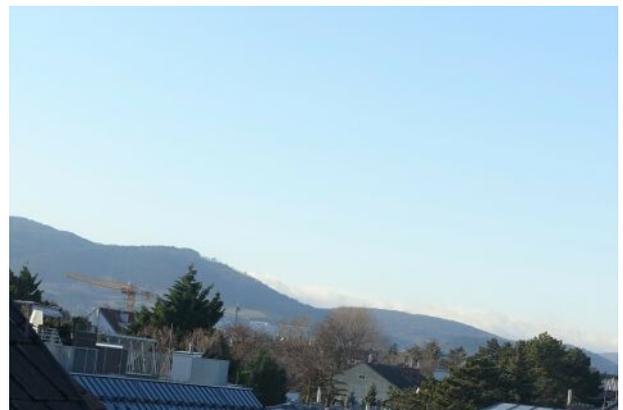
Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Badewanne, Tiefgarage, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, WG geeignet, Fahrradraum, Abstellraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Deckenleuchten, Getrennte Toiletten, Massiv, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Grünblick

Lage

U6 Siebenhirten ,Badner Bahn, WIPARK P+R U6 Siebenhirten Parkhaus

1230 Wien











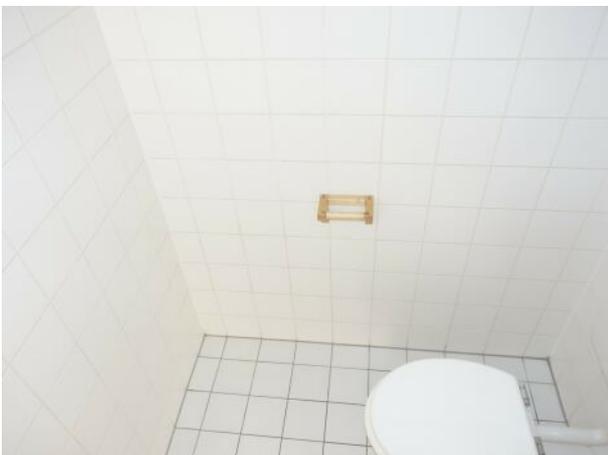
















Informationsblatt

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 Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, 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 Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig 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 Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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).