VERMIETET TOP AUSGESTATTETE GARTEN-MAISONETTE-WOHNUNG IN GEFRAGTER WOHNLAGE! KLIMA-ANLAGE!

Leopoldauer Straße, 1210 Wien, Österreich
Nähe: Leopoldauer Platz

Ihr Ansprechpartner:

IMPACT-IMMOBILIEN C. Hawliczek
Mobil: +43 (0) 676 / 897 051 222
E-Mail: Office@IMPACT-IMMOBILIEN.at

Eckdaten Objektnummer 2412100101

Wohnfläche: ca. 114 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: prompt; nach Vereinbarung
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2011
Heizung: Fernwärme
Zustand: gepflegt
Zimmer: 4
Garten: 1 (ca. 43 m²)
Terrasse: 1 (ca. 17 m²)
Garage: 1
Bad: 1
WCs: 2

Gesamtmiete*:	1.298,00 €
Miete:	1.020,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Umsatzsteuer:	118,00 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.298,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 09.11.2032
Heizwärmebedarf: B 29 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,95

Detailbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung mit überdachter Terrasse und kleinem Garten gliedert sich in:

Untere Ebene:

- Eingangsbereich; mit Sicherheits-Eingangstür;
- moderne, offene Küche mit angrenzendem Essbereich
- heller, großzügiger Wohnbereich mit Ausgang auf die sonnige, überdachte Terrasse und den Garten;
- Abstellraum
- WC
- Aufgang zur oberen Ebene

Obere Ebene:

- 3 zentral begehbare Zimmer (Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer)
- modernes Bad mit Wanne
- Abstellraum
- WC

Weitere Ausstattungsdetails:

- Klimaanlage in alle Wohn-/Schlafräumen
- außenliegender Sonnenschutz (im OG elektrisch steuerbar) & Insektenschutz
- Parkettböden
- Sat-Anlage

Heizung => Fernwärme;

KFZ-Garagenplatz: € 90,--/Monat;

Mietdauer: 5 Jahre; Verlängerung möglich;

Möblierung: nach Vereinbarung;

LAGE & INFRASTRUKTUR:
Diese ca. 2011 errichtete, gepflegte Anlage liegt in gefragter Wohnlage in Leopoldau mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung (u.a. wenige Minuten zu den U-Bahn-Stationen der U1 und U6 sowie Schnellbahn). In der

Nähe befinden sich auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Dieses Objekt überzeugt nicht zuletzt durch die hohe Wohnqualität in dieser gefragten Lage sowie dem ausgezeichneten Preis-/Leistungsverhältnis und entspricht definitiv gehobenen Anforderungen!

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

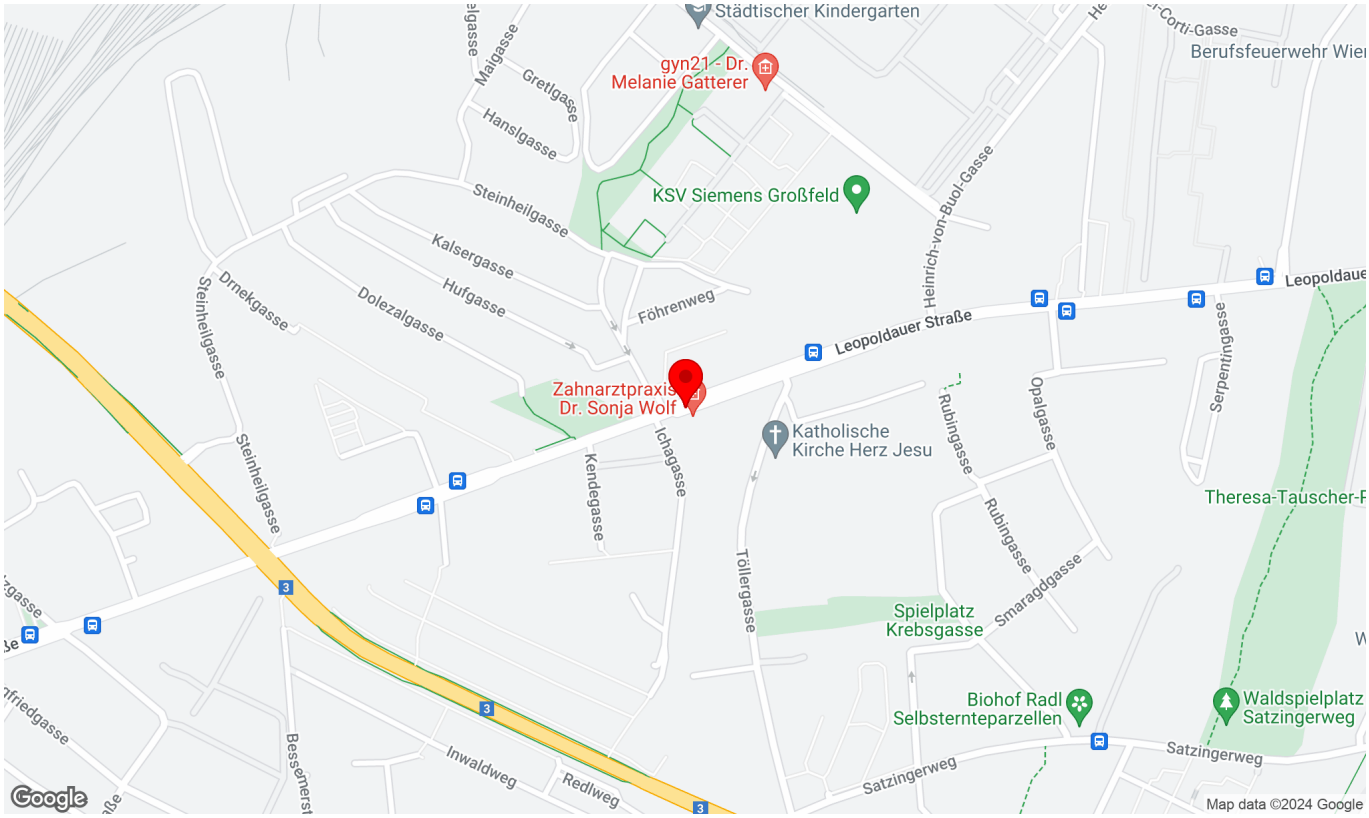
Ausstattung

Parkett, Fernwärme, Wohnküche / offene Küche, Badewanne, DV- / EDV-Verkabelung, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Klimaanlage, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Kinderspielplatz

Lage

Leopoldau;

Leopoldauer Straße, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.250 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.250 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	2.250 m

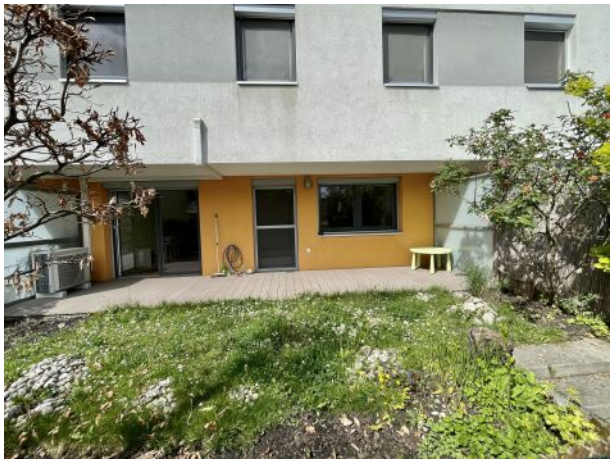
Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m

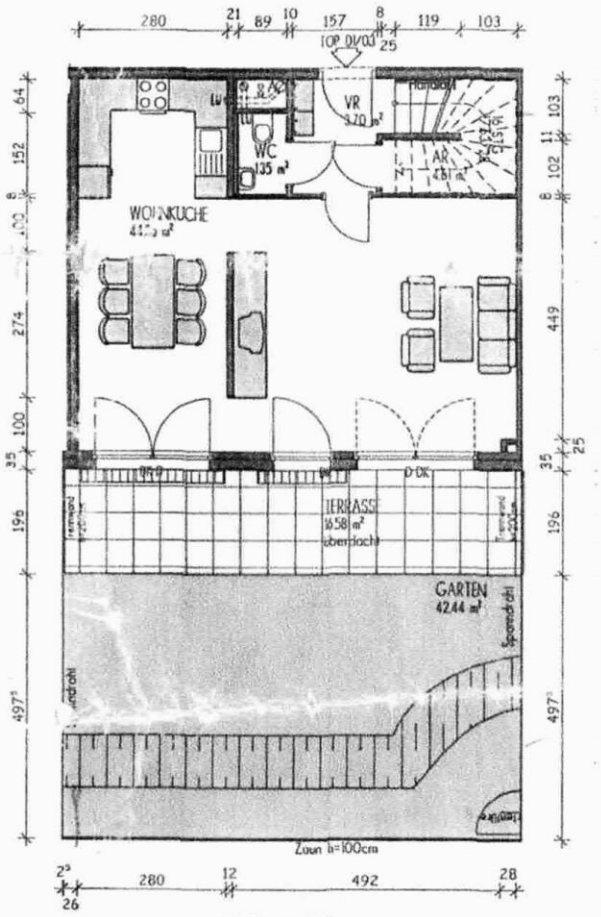
Sonstige

Geldautomat	1.250 m
Bank	1.750 m
Post	1.250 m
Polizei	1.250 m

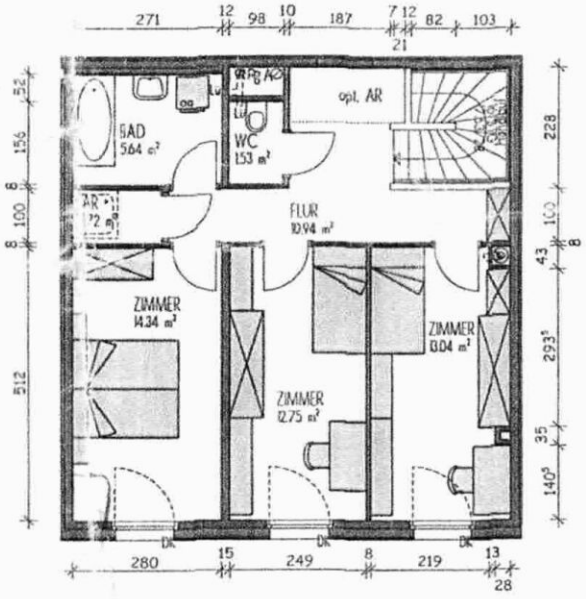
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



IMPACT-IMMOBILIEN | CHRISTIAN HAWLICZEK | HOFZEILE 12A/TOP 22 | 1190 WIEN
TEL. +43 (0) 676 / 897 051 222 | EMAIL: OFFICE@IMPACT-IMMOBILIEN.AT


WOHNKÜCHE
WC
VR
AR
TERRASSE
GARTEN
Zaun h=100cm

EG


BAD
WC
opt. AR
FLUR
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

1.OG

IMPACT-IMMOBILIEN | CHRISTIAN HAWLICZEK | HOFZEILE 12A/TOP 22 | 1190 WIEN
TEL. +43 (0) 676 / 897 051 222 | EMAIL: OFFICE@IMPACT-IMMOBILIEN.AT

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

IMPACT-IMMOBILIEN | Christian Hawliczek Immobilien Services
Hofzeile 12A / Top 22, A-11190 Wien
T: +43 (0) 676 / 897 051 222, E: office@impact-immobilien.at

vertreten durch IMPACT-IMMOBILIEN C. Hawliczek

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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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 gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).