

1210 Wien | Haus | Objektnummer: 5045/410

Generalsanierte Altvilla mit herrlichem Garten, Saunahaus, Ruhelage, klimatisiert, Heizung und Kühlung mittels Wärmepumpe



Ihre Ansprechpartnerin

Katrin Erhart

+ 43 6991 292 0650

office@katrinerhart.com

www.katrinerhart.com

Generalsanierte Altvilla mit herrlichem Garten, Saunahaus, Ruhelage, klimatisiert, Heizung und Kühlung mittels Wärmepumpe



Lage

Sonnige Lage, Zwischen den Weingärten, Alleinlage, nahe La Salle Schule

Beschreibung

Dieses, für kleine Familien bestens geeignete Einfamilienhaus in Einzellage zwischen den Weingärten im Schutzgebiet Strebersdorf und Stammersdorf mit Blick über Wien bis zum Stephansdom, wurde 2004 renoviert. Die Schule der Schulbrüder ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeit in Stammersdorf (großer Merkur) oder in Strebersdorf (Billa, Trafik, Bank gegenüber Schulgebäude Schulbrüder) sind mit dem Auto erreichbar.

Das Haus erstreckt sich über 3 Ebenen in Erdgeschoß, Obergeschoß und Keller.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine offene Wohnküche mit einer davor befindlichen gartenseitigen Terrasse. Die Küche der Marke Simatic wurde mit Miele-Geräten (Backrohr, Dampfgerar, Kühlschrank, Geschirrspüler, Cerankochplatte, Brotschneider,...) ausgestattet, weiters sind Garderobe, Gäste-WC und Eingangsbereich vorhanden. Im Wohnbereich wurde Parkett verlegt in den anderen Räumen ist Granitboden vorhanden. Das Haus wurde mit Rolläden ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer, ein großes Bad und ein WC. Das Bad ist mit Dusche samt Glastrennwand, freistehender Wanne, Glaswaschtisch samt Ablage und Oberkastel, großes Sidebord für Handtücher ausgestattet. Das Bad und die WC`s sind weiß gefliest (Großformat) und haben einen hellen Feinsteinzeugboden (WC im EG Granitboden).

Der Wirtschaftsraum im Keller ist möbliert, eine Waschmaschine ist, falls gewünscht, vorhanden. Der Keller ist mit Feinsteinzeugfliesen verflieset.

Die Bodenbeläge sind wie oben beschrieben Granit und Parkett. Eine Sat-Anlage ist montiert. Anschlüsse befinden sich in beiden Schlafzimmern (OG) und im Wohnraum (EG). Beim Haus ist eine Terrasse welche direkt

vom Wohn-/Essbereich über eine große Terrassentüre begehbar ist. Die gewendelte Treppe ins OG ist mit Holz belegt und hat ein Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf. Die Treppe zum Keller ist mit Granitstufen belegt.



Das Haus ist mit einer Alarmanlage gesichert. Kühlung und Beheizung des Hauses erfolgt durch Wand- und Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Tiefenbohrung). In der Gesamtmiete ist mit den Betriebskosten bereits auch eine Haushaltshaftpflichtversicherung Gebäude und Inventar versichert.

Der Garten besticht durch seine Vielfalt an Rosen, Lavendel, Lilien, blühenden Hecken und Obstbäumen. Eine Beregnungsanlage und ein autom. Rasenmäher (Husquarna) sind vorhanden. Im Garten steht ein Saunahaus mit Sauna- und Infrarotkabine zur Entspannung bereit. Vor dem Saunahaus ist eine große uneinsehbare Terrasse. Gartenbeleuchtung und indirekte Pflanzenbeleuchtung sind vorhanden und schaffen eine Wohlfühlatmosfera. Der Belag im Garten ist Granit.

Das monatliche Betriebskosten beinhalten Versicherung des Gebäudes, Rauchfangkehrer, Senkgurbenräumungsgebühr, Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe, Wasserbezugsgebühr, Bereitsstellungsgebühr, Wasser inklusive Gartenwasser. Es handelt sich um ein monatliche Akonto welches jährlich von der Vermieterin abgerechnet wird und mit den Akontis gegengerechnet wird.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 125 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 145 m ²	Beziehbar:	sofort
Gesamtfläche:	ca. 125 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
Gartenfläche:	ca. 680 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Kellerfläche:	ca. 21,35 m ²		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Baujahr:	1938
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Generalsanierung:	2004
		Energieausweis	
		HWB:	 149,1 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,79

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Erdwärme	WCs:	Gäste-WC
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Fernblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Wasch- / Trockenraum
Fenster:	Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	2.970,00 €	Kautio:	10.000,00 €
Miete:	2.200,00 €	Provisio:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio.
Betriebskosten:	500,00 €		
Umsatzsteuer:	270,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.970,00 €		

Weitere Fotos



Wohnesszimmer



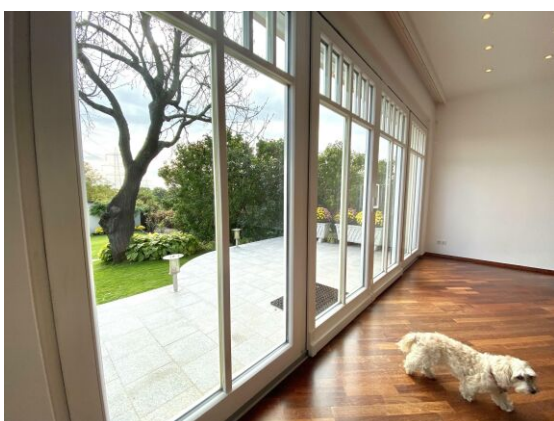
Küche



Entreebereich



separates WC im OG



Detail Wohnzimmer



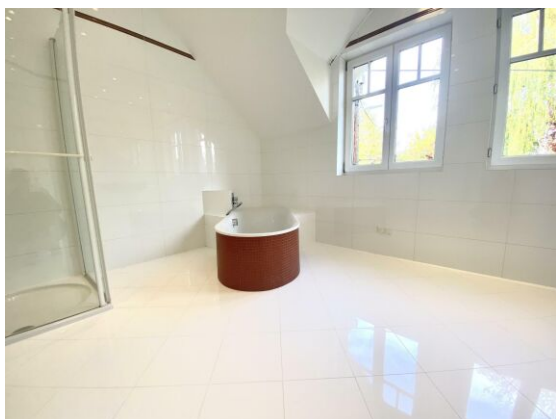
Garderobe im EG



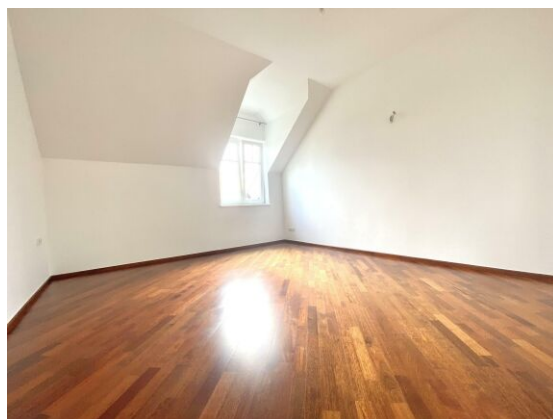
Vorraum OG



Bad mit Wanne und Dusche im OG



Bad



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Saunahaus



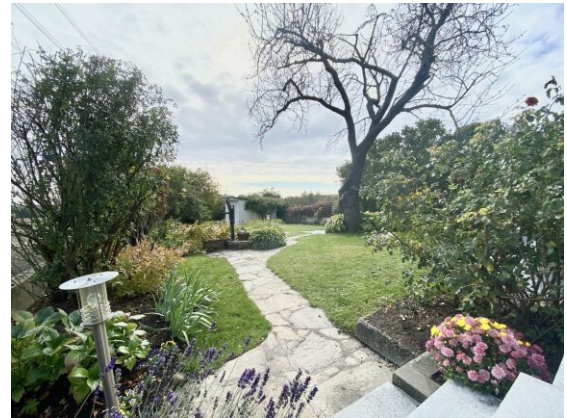
Terrasse



Saunahaus



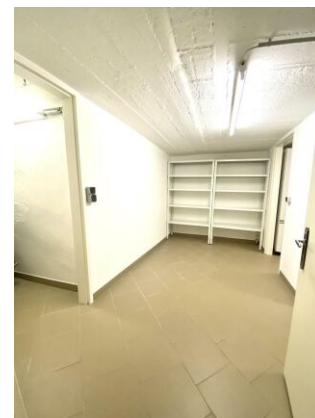
Garten



Blick vom Haus



Gäste WC im EG



Keller



Technikraum



Waschküche



Vorraum zum Keller



Eingang



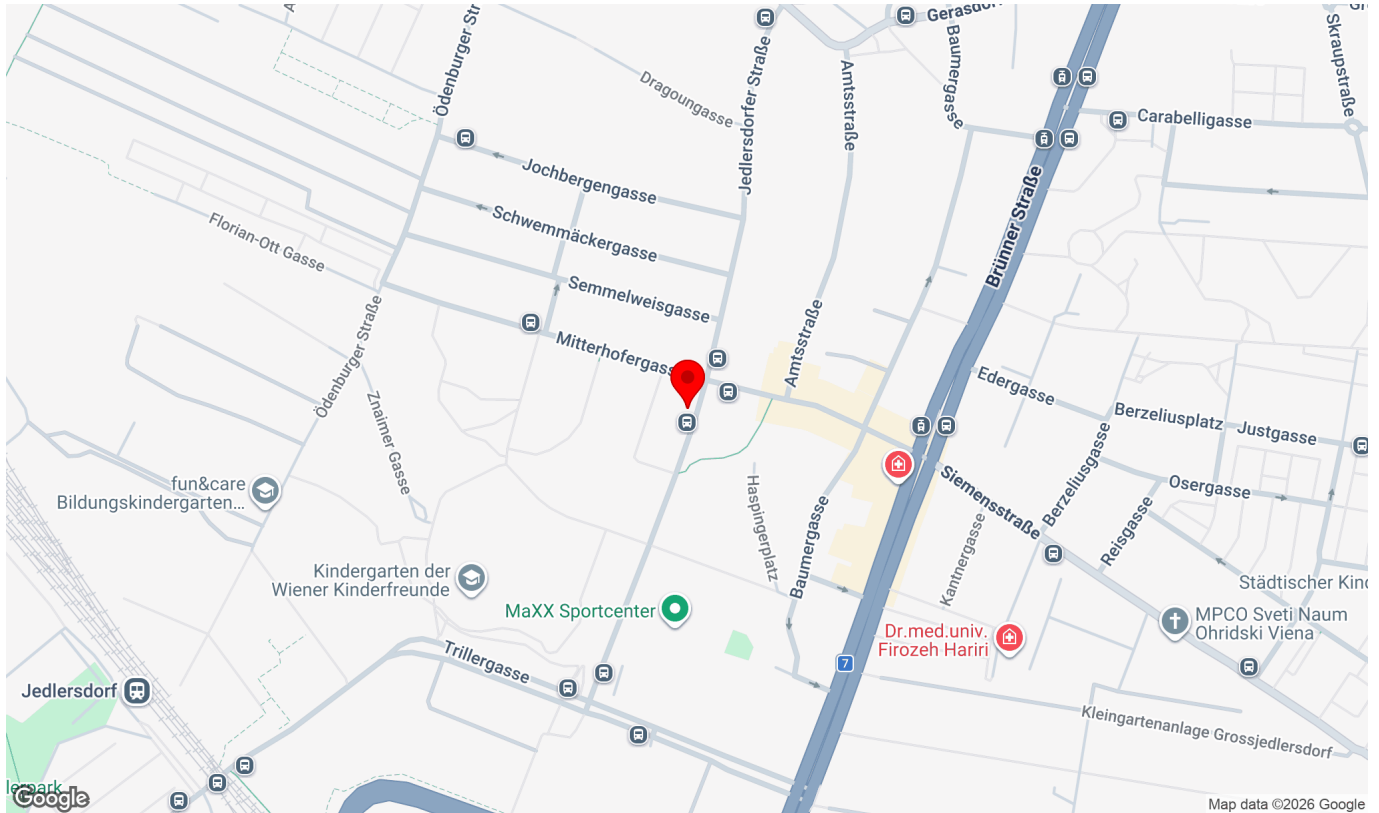
Weingarten daneben



Umgebung

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	5.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

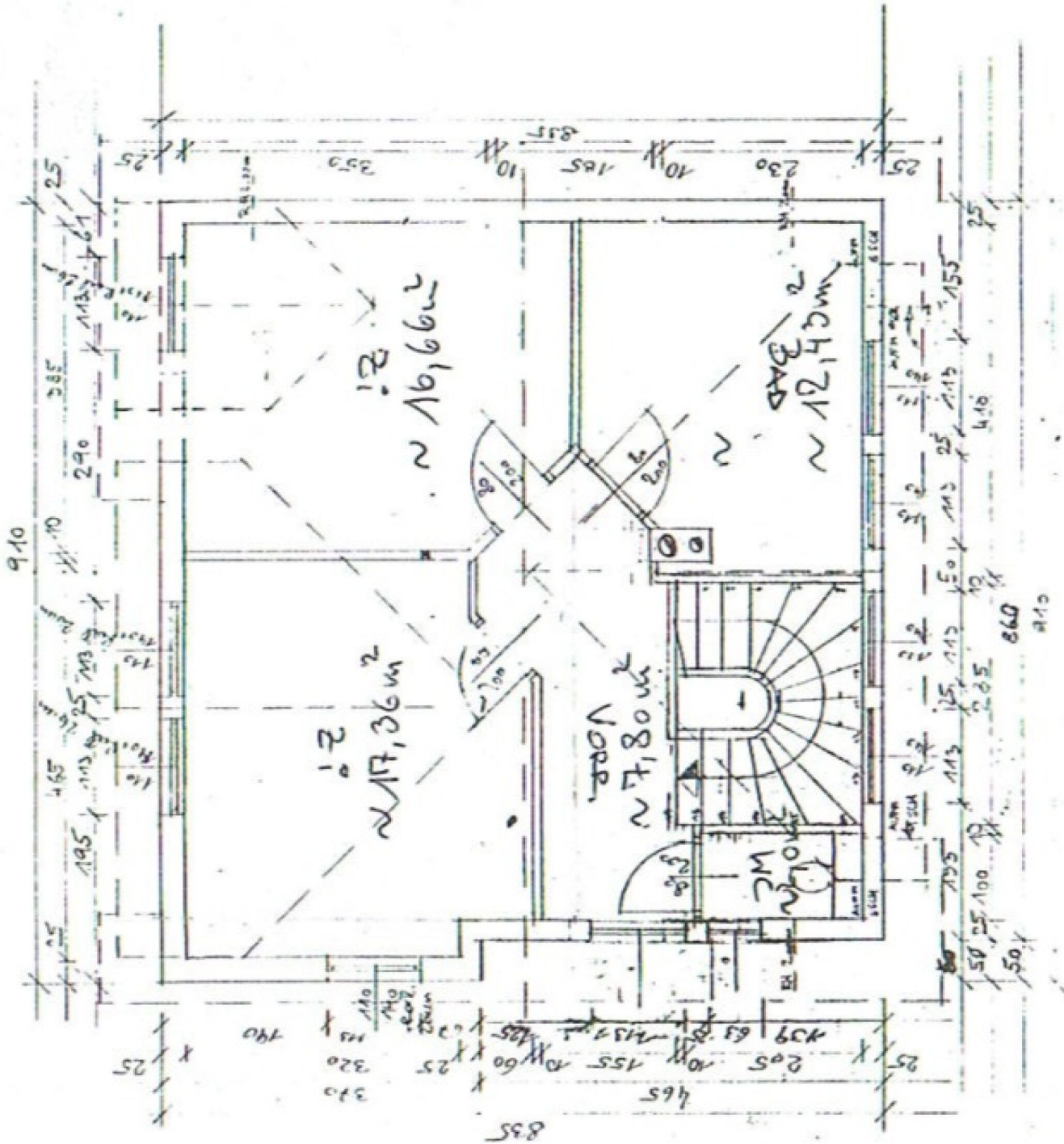
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

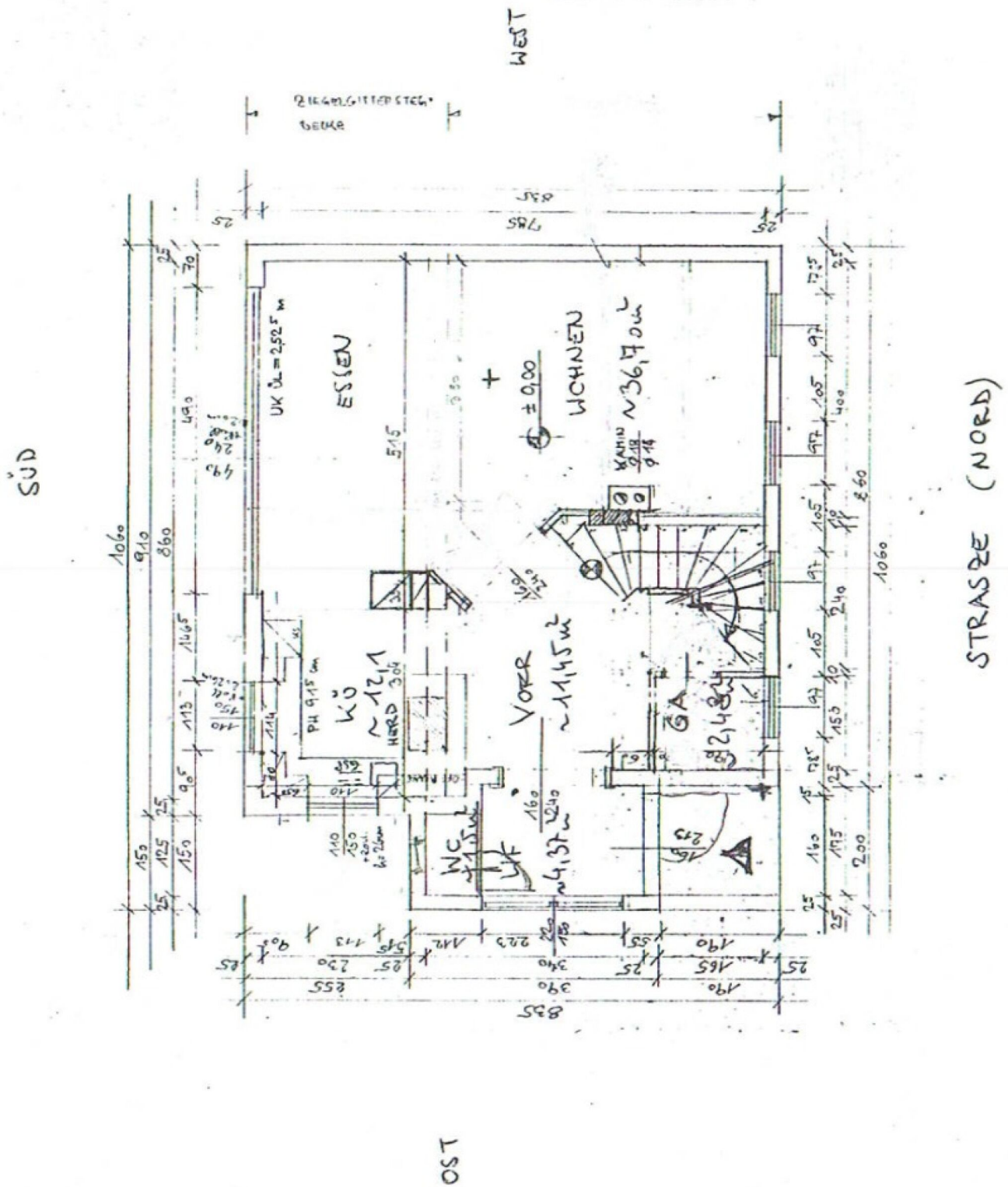
Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

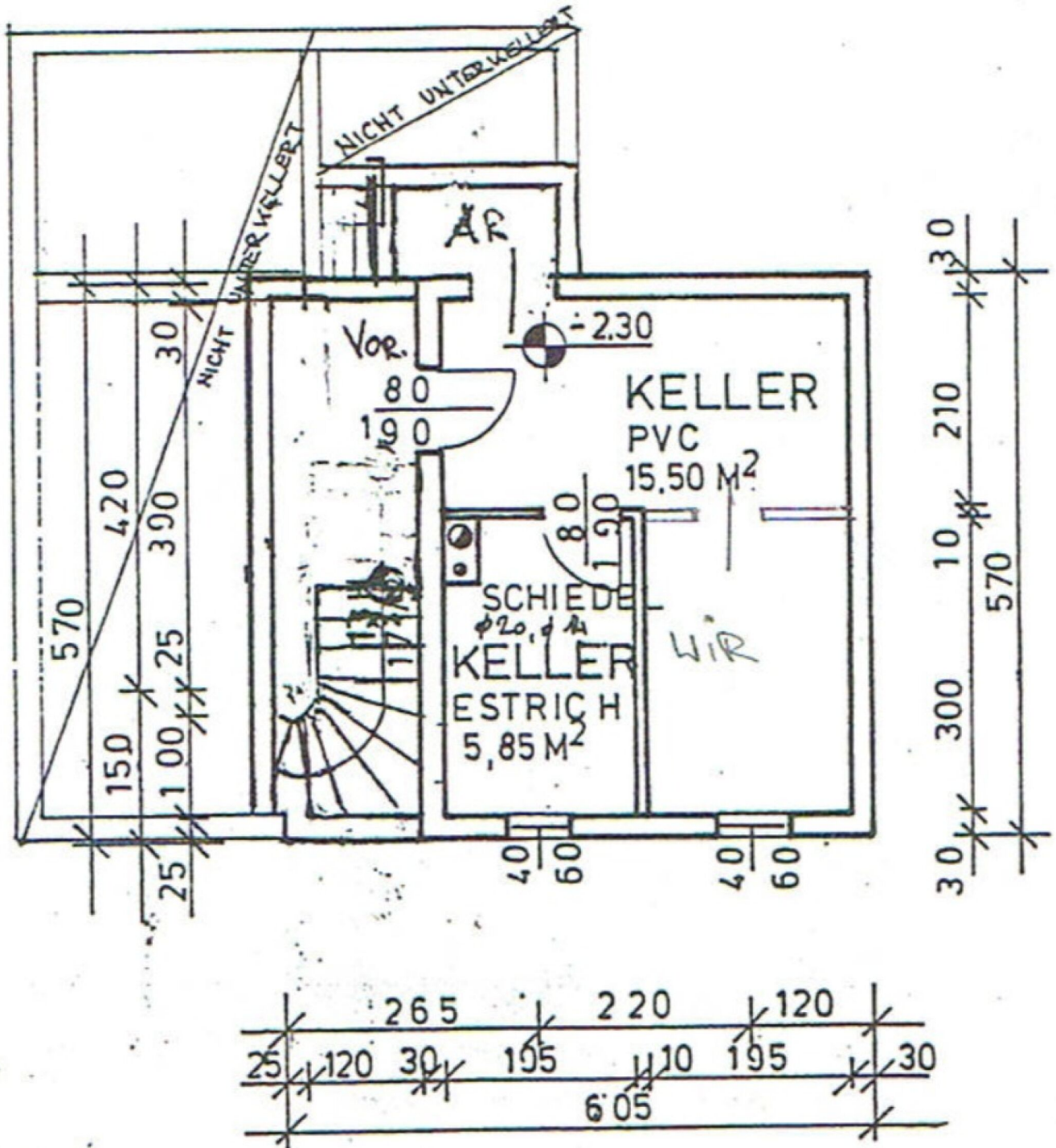
1. OG



EG



Keller



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).