

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56181

## Luxus-Dachgeschoss 133,81 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Designer-Inselküche & Spa-Bad – Weinbergblick + Poolnutzung -Voll möbliert





Nina Wallner, MSc.
Immobilienmaklerin
+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at www.riwog.at



Luxus-Dachgeschoss 133,81 m<sup>2</sup> mit Terrasse, Designer-Inselküche & Spa-Bad – Weinbergblick + Poolnutzung - Voll möbliert





### Lage

Freihof Kahlenbergerdorf Kahlenberg Kuchelauer Hafen Donau Buslinien 142, 400, 413 Schnellbahn bzw. Zugverbindungen REX41, REX4, S40

Schöner wohnen über den Dächern: großzügiges Loft-Feeling, Designküche mit Insel und Terrasse mit Blick auf Kirche & Weinberge.

Das **Spa-Bad** mit XL-Regendusche, Sitzbank und Doppelwaschbecken sowie sorgen für höchsten Komfort. Die Wohnung ist mit Klimaanlagen ausgestattet.

Ein Zuhause mit Stil - repräsentativ und ruhig.

## **HIGHLIGHTS**

- Dachgeschoss-Loft mit tollen Dachflächenfenstern & viel Tageslicht
- Moderne Inselküche mit hochwertigen Geräten (u. a. Miele Kühl-/Gefrierkombination), Barplatz für
- Terrasse mit Weinberg- & Kirchturmblick



- Spa-Bad: XL-Walk-in-Dusche (Rain), Sitzbank, Doppelwaschbecken, großformatiges Feinsteinzeug
- Waschmaschine & Trockner (Miele) im Bad integriert
- Klimaanlage (Split) für effizientes Kühlen
- Dunkler Echtholz-Parkettboden im Wohn-/Schlafbereich, elegante Beleuchtung
- Gepflegtes historisches Ensemble; Pool im Areal (gem. Hausordnung; siehe Fotos)

## INFOS ZUR WOHNUNG

- WOHNFLÄCHE: ca. 133,81 m²
- AUFTEILUNG: repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Inselküche, mehrere (Schlaf-)Zimmer, XL-Badezimmer, Vorraum; Terrasse
- MÖBLIERT: vollmöbliert (Küche: SieMatic, Miele Geräte)
- LIFT: ja
- BALKON: ja, ca. 9 m²
- WASCHMASCHINE/WT: ja im Bad (Miele)
- **BÖDEN:** hochwertiger Parkett (Eiche); **Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- KLIMA: Split-Klimaanlage
- AUSSENBEREICH: Terrasse; Pool-Nutzung am Areal (saisonal; nach Hausordnung)
- LAGE/UMGEBUNG: ruhiges, charmantes Umfeld nahe Weinbergen & Heurigen; gute Nahversorgung, tolle Innenstadtanbindung

Hauptmietzins: € 3000,00

Netto-Betriebskosten inkl. Lift: € 568.69

Möbelmiete: € 336,09

Heizkosten: € 316,81

10 % MwSt.: € 356,87

20 % MwSt.: € 130,58



Miete gesamt Brutto : € 4.709,04

Kaution: 3 Monatsmieten

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf **Ihre Anfrage!** 

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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



## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 133,81 m<sup>2</sup> Wohnen Nutzungsart: Balkonfläche: ca. 9 m<sup>2</sup> Beziehbar: sofort Mobiliar: Küche, Bad

Zimmer: 3 Bäder: Lagebewertung: sehr gut 2 WCs: Zustand: neuwertig Balkone: Baujahr: 1455

## Ausstattung

Fahrstuhl: Personenaufzug WCs: Getrennte Toiletten, Gäste-WC

Befeuerung: Gas

Bad: Bad mit Fenster, Dusche Belüftung: Klimaanlage Küche: Wohnküche / offene Balkon: Westbalkon / -terrasse

Küche

Extras: Swimmingpool,

Gartennutzung

## Preisinformationen

Gesamtmiete: 4.328,87 € Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

3.000,00€ Miete: Betriebskosten: 568,69 € Heizkosten: 316,81 € Möbelmiete: 336,09 € 487,45 € Umsatzsteuer: Monatliche Gesamtbelastung: 4.709,04 €

RIWOG Real Estate Management GmbH Mail: office@riwog.at Börsegasse 12, 1010 Wien

Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89 UID: ATU 64547048

FN: 318868 z HG Wien



## Weitere Fotos













# RIWOG













# RIWOG













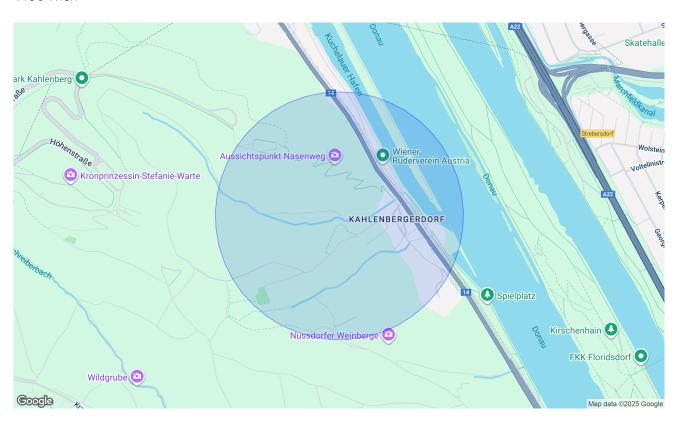






## Lage

#### 1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt	2.000 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.500 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei	2.000 m 2.000 m
Einkaufszentrum Verkehr	2.500 m
Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen	
Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m
Sonstige	
Sonstige Geldautomat	2.000 m
0	2.000 m 2.000 m
Geldautomat	

FINANZIERUNG I FICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

#### **Warum AWFS Financial Service?**

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ► Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## **Ihr Mutter – Tochter Power Team**

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at

## **Informationsblatt**

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	
II. Rücktrittsrechte	

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 Nitgliedsbetrieben 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 (§ 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
- der Vermieter oder eine in Z1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
- 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
- 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-, Naturaloder 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 Z1 und Z2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z3 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).