

## Zweitbezug (Baujahr 2020), dritter Liftstock, große Terrasse, super hochwertige Küche mit Steinarbeitsplatte, Garagenstellplatz, nahe Kaiserebersdorf

1110 Wien, Österreich  
Nähe: Kaiserebersdorf



### Eckdaten Objektnummer 9751

**Wohnfläche:** ca. 90,83 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Baujahr:** ca. 2020

**Letzte Sanierung:** 2020

**Stockwerk:** 3. Etage / barrierefrei begehbar

**Lift:** Personenaufzug

**Zimmer:** 4

**Terrasse:** 1 (ca. 23 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.650,00 €

**Miete:** 1.360,80 €

**Betriebskosten:** 289,20 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.650,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 11.12.2026

**Heizwärmebedarf:** **B** 25,83 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,83

### Ihr Ansprechpartner:

Bruno Brehm  
**Mobil:** +43 6609994999  
**E-Mail:** office@brehm.at

## Detailbeschreibung

Die 4-Zimmer-Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von **91 m<sup>2</sup>** befindet sich im **3. Liftstock** eines modernen Wohnhauses, das Teil des **Wohnparks Csokorgasse** ist, und gelangt **ab sofort** zur Vermietung.

**Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung inklusive Garagenplatz beträgt € 1.650,-.**

**Die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser betragen € 204,60.**

Die Wohnung ist in **Richtung Nord-Osten** in den Innenhof bzw. in eine ruhige Seitenstraße orientiert und verfügt über eine **23 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die an die Wohnküche anschließt. Durch ihre Lage ist die Wohnung besonders ruhig.

Ein Kellerabteil (3 m<sup>2</sup>) ist vorhanden.

*Die Wohnung wird auf 5 Jahre vermietet.*

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum aus erreichen Sie den Abstellraum und gelangen weiter über den Gang in das Schlafzimmer mit Schrankraum (16 m<sup>2</sup>), in die zwei Zimmer (je 11 m<sup>2</sup>), das Badezimmer (6 m<sup>2</sup>) mit Badewanne und **Waschmaschinenanschluss**, das separate WC mit Handwaschbecken sowie die Wohnküche (33 m<sup>2</sup>).

Das Wohnzimmer ist durch die vielen Fenster hell und profitiert gleichzeitig an heißen Tagen von der Nordost-Ausrichtung. Die Essküche, die mit dem Wohnzimmer offen verbunden ist, ist in sehr gutem Zustand und zeichnet sich durch die hochwertige Steinplatte aus. Die Küche (11 m<sup>2</sup>) verfügt über alle wichtigen technischen Geräte (Backrohr, Dampfgarer, Herd, Geschirrspüler etc.) und profitiert von der Lichteinstrahlung durch die Terrassentür.

Von der Wohnküche aus ist die knapp **23 m<sup>2</sup> große zum Kleinkinderspielplatz ausgerichtete Terrasse** begehbar.

Alle Zimmer verfügen über **elektrische Außenrollläden**.

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.**

**Bad:** Badewanne, Waschbecken, elektrische Belüftung, Handtuchheizkörper

**Getrenntes WC** mit Handwaschbecken und elektrische Belüftung

**Küche:** hochwertige Tischlerküche der Tischlerei Helmer mit Ober- & Unterschränken, Blanko-Spüle in

anthrazit; gut ausgestattete Küche: Geschirrspüler, Induktionsfeld, Dampfbackofen mit Teleskop-Vollauszug, Mikrowelle, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination mit mehreren Fächern, Fenster

**Fenster:** Alle Zimmer verfügen über **elektrische Außenrollläden**.

## LAGE IM DETAIL

**Infrastruktur:** Durch die Nähe zum Bahnhof Kaiserebersdorf ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Billa, Hofer) und zahlreiche Restaurants. Außerdem ist ein Kindergarten direkt im Wohnpark vorhanden sowie ein Spielplatz und ein Kleinkinderspielplatz. Es befinden sich einige Schulen in der Umgebung.

**Verkehrsanbindung:** Der Bahnhof Kaiserebersdorf befindet sich nur **4 Gehminuten** entfernt. (Anbindung S7 in Richtung Flughafen Wien/Laa an der Thaya/Wolkersdorf im Weinviertel; REX 7 in Richtung Wien Floridsdorf/Wolfsthal/Flughafen Wien)

Die **Busse 71B, 71A und N71** halten nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. (Anbindung nach Schwechat)

Die nächste **U-Bahn-Station** der **Linie U3 (Landstraße Wien-Mitte)** befindet sich **12 Minuten** mit der S-Bahn (von Kaiserebersdorf) entfernt. **Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist öffentlich in 28 Minuten erreichbar.**

## Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**. In der Garage befindet sich ein **Stellplatz**, der zur Wohnung gehört. Ein **Kellerabteil** wird mitvermietet. Die Wohnung ist ohne Stufen zu erreichen.

## SONSTIGES:

Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt (das heißt, dass der Eigentümer die Sicherheit hat, dass Sie sich die Wohnung gut leisten können und nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen).

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

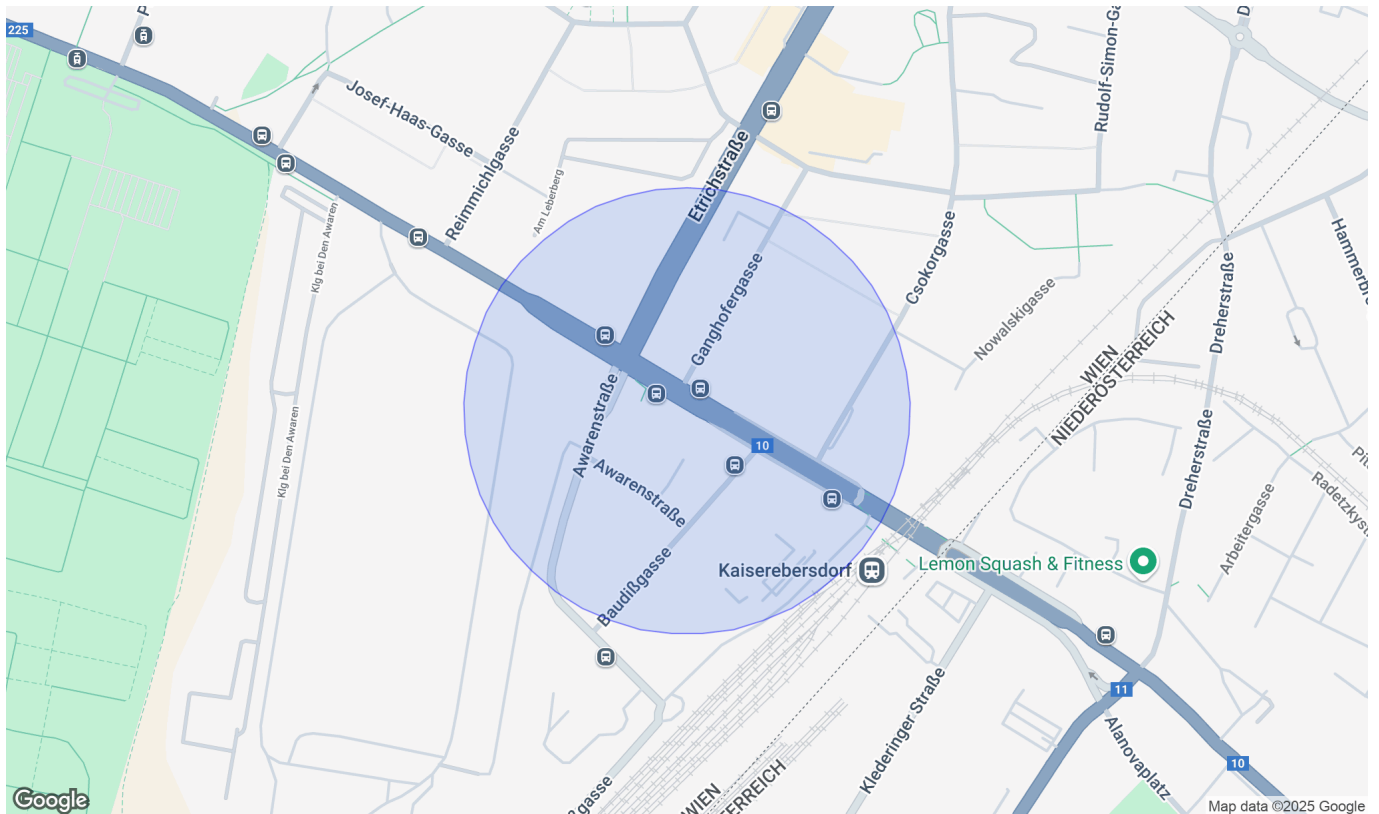
## Ausstattung

Parkett, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Tiefgarage, Wasch- / Trockenraum, Nordostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerichtet, Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden, Fernblick, Kinderspielplatz, Grünblick, Paketempfangsbox

## Lage

Die Wohnung befindet sich nur 4 Gehminuten vom Bahnhof Kaiserebersdorf entfernt. Die U3 (Landstraße-Wien Mitte) kann in ca. 15 Minuten öffentlich erreicht werden.

1110 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	7.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	4.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	8.500 m

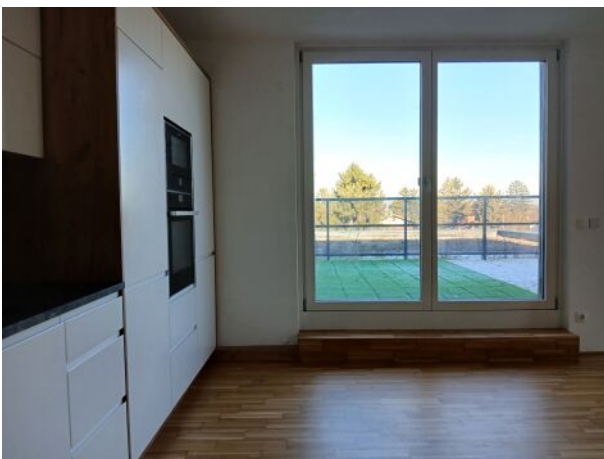
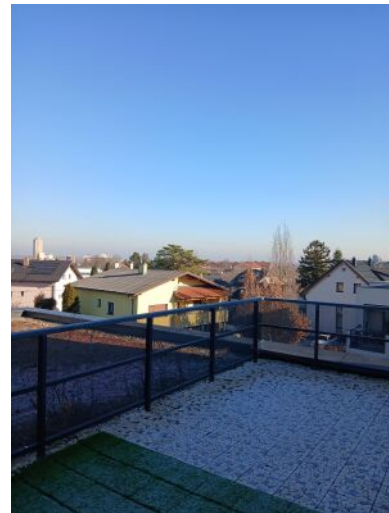
### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.500 m
Höhere Schule	6.500 m

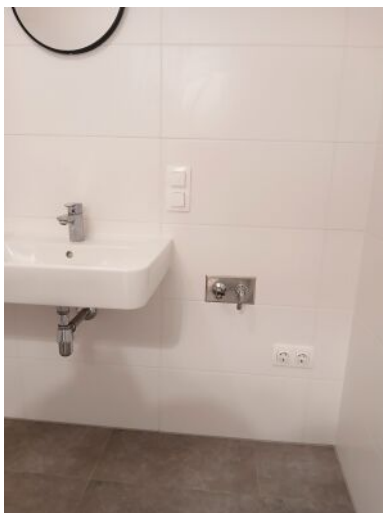
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



















# 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).