katrin erhart
REAL ESTATE

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5045/795

# Gartenwohnung großem Garten! Nähe Alter und neuer Donau, VIS, UNO-City

Ihre Ansprechpartnerin
**Katrin Erhart**
+ 43 6991 292 0650

office@katrinerhart.com
www.katrinerhart.com

# Gartenwohnung großem Garten! Nähe Alter und neuer Donau, VIS, UNO-City

## Lage

Alte Donau

## Beschreibung

Gut angelegte Familienwohnung im Erdgeschoss eines 3 geschossigen Hauses mit insgesamt nur 3 Wohnungen. Highlight ist die ca. 60m2 große westseitige Terrasse vor dem Wohnraum und 2 Schlafzimmern sowie der ca. 400m2 große Garten.  Durch die Lage zwischen Alter und Neuer Donau das perfekte Domizil für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Die Nähe zur VIS und UNO City ist ideal für Expats. Das Haus wurde 2010 nach Aufstockung & Dachausbau aufwendig wärmeisoliert und mit einer neuen Hauszentralheizung ausgestattet.

**Raumaufteilung:**

- großer Vorraum
- Wohn-& Esszimmer (ca. 57m²) Zugang zum Garten
- Küche mit danebenliegendem kleinen Zimmer
- 3 Schlafzimmer (ca. 35m², 21m² und 19,50m2), 2 davon mit angeschlossener Garderobe
- Badzimmer mit Eckwanne und Dusche
- Duschbad
- 2 WC
- 1 Wirtschafts-/ Abstellraum

**Ausstattung:**

- Eichen-Parkettboden und Schiffboden
- Nassräume verfliest und komplett ausgestattet
- moderne Nirosta-Einbauküche
- Wireless LAN-System und SAT-Anschluß vorhanden
- Raumhöhe ca. 3m

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

Offener Autoabstellplatz (Carport) am Grundstück der in Abstimmung eines zweiten Mieters genutzt werden kann.

Ein Akonto für Heizung und Warmwasser von derzeit € 150,- brutto/ Monat wird zzgl. zur Bruttogesamtmiete vorgeschrieben und nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

**Lage:**
Das Erholungsgebiet der Alten Donau, der Donaupark und die Neue Donau sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**
Bus, Straßenbahn, U-Bahn (U6)

**Energiedaten:**
Energieausweis: liegt vor
HWB: 45,00
HWB Klasse: B

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

katrin erhart
REAL ESTATE

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 200 m² |
| Gartenfläche: | ca. 400 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 60 m² |
| Etage: | EG |
| Zimmer: | 4,5 |
| Bäder: | 2 |
| WCs: | 2 |
| Abstellräume: | 3 |
| Gärten: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | 2025-08-01 |
| Mietdauer: | 10 Jahre |
| Kündigungsverzicht: | 1 Jahr |
| Mobiliar: | Küche, Bad |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Energieausweis | |
| HWB: | B 45 kWh/m²a |
| fGEE: | 1,64 |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Parkett |
| Balkon: | Westbalkon / -terrasse |
| WCs: | Gäste-WC |
| Bad: | Badewanne, Dusche |

## Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 3.135,00 € |
| Miete: | 2.600,00 € |
| Betriebskosten: | 250,00 € |
| Umsatzsteuer: | 285,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 3.135,00 € |

| | |
|---|---|
| Kaution: | 9.405,00 € |
| Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

katrin erhart
REAL ESTATE

# Weitere Fotos

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

katrin erhart
REAL ESTATE

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

# Lage

1210 Wien

## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 1.000 m |
| Apotheke | 1.500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 1.000 m |
| Bäckerei | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 1.000 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

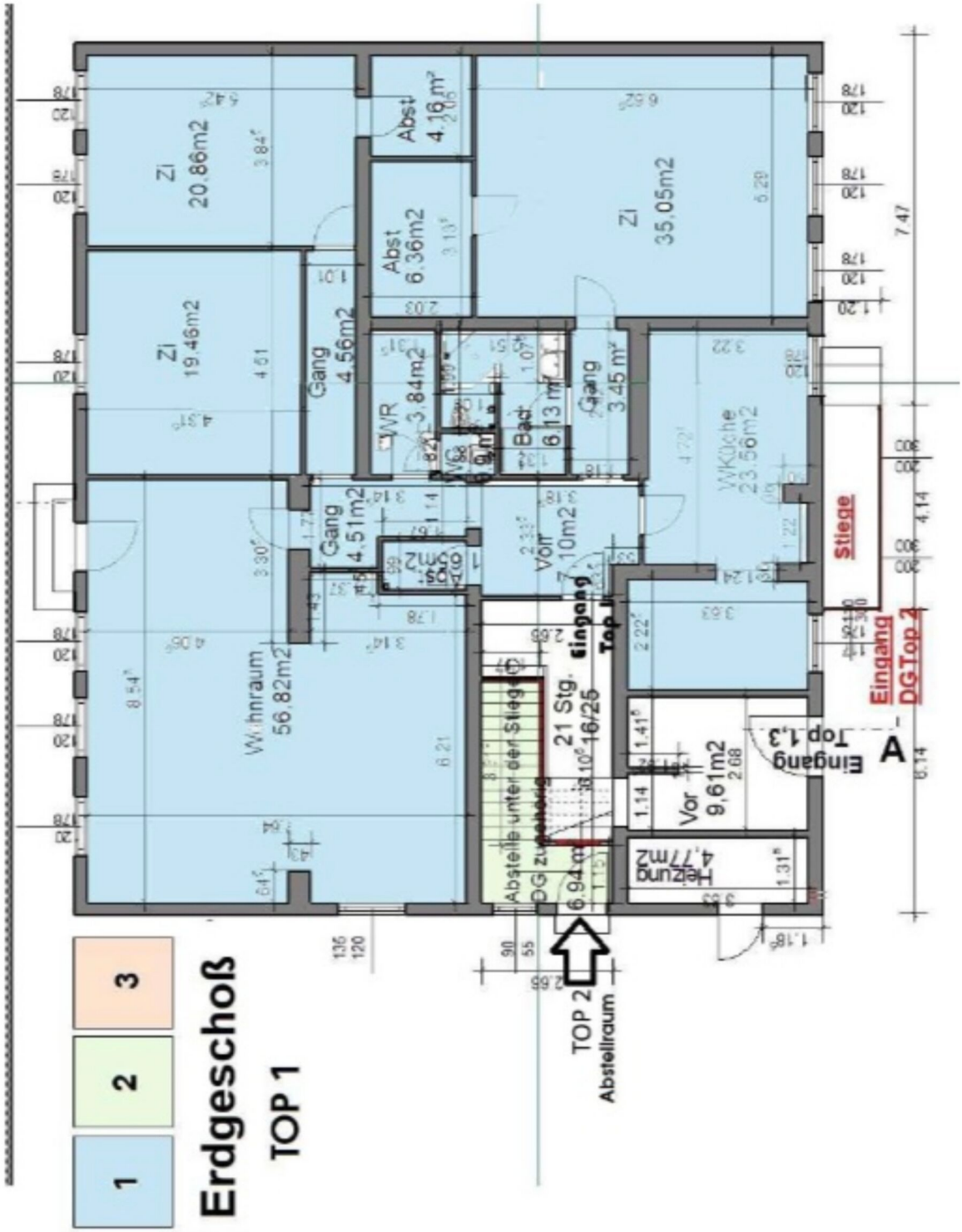
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank | 1.500 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

# Grundriss




Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien
FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

# 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

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22, 1090 Wien
T: + 43 6991 292 0650, E: office@katrinerhart.com

vertreten durch Katrin Erhart .....
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).