

## KLOSTERNEUBURGER ZENTRALLAGE. GROSSZÜGIG GESCHNITTENE LOGGIAWOHNUNG IN STADTPLATZ-NÄHE.

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Stadtplatz Klosterneuburg



**Eckdaten Objektnummer 885**

**Wohnfläche:** ca. 74,01 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1974

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 3. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 3

**Loggia:** 1 (ca. 6,75 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.014,82 €

**Miete:** 720,51 €

**Betriebskosten:** 185,77 €

**Heizkosten:** 171,70 €

**Warmwasser:** 7,40 €

**Liftkosten:** 16,28 €

**Umsatzsteuer:** 127,34 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.229,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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

**Energieausweis gültig bis:** 24.09.2034

**Heizwärmebedarf:** **B** 38,2 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **B** 0,94

**Ihr Ansprechpartner:**



Mag. Daniela Bennier

**Mobil:** +43 660 8666055

**Telefon:** +43 2243 20618

**Fax:** 02243 20618-11

**E-Mail:**

daniela.bennier@mcimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### LOGGIAWOHNUNG KLOSTERNEUBURG-KIERLING.

WOHNFLÄCHE ca. 74,01 m<sup>2</sup>

LOGGIA ca. 6,75 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 3

**GESAMTMIETE € 1.229,00 INKLUSIVE HEIZUNG UND WARMWASSER.**

MIETE € 720,51

BETRIEBSKOSTEN € 202,05

HEIZUNG UND WARMWASSER € 179,10

UST € 127,34

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Klosterneuburg! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 74,01m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Flur mit hochwertigen Fliesen führt Sie direkt ins Wohnzimmer. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und die Ruhe genießen.

Die Wohnung verfügt über eine gemütliche Loggia, die sich perfekt für laue Sommerabende oder entspannte Sonntage mit einem Buch eignet. Genießen Sie den Blick auf die umliegende Umgebung und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Auch die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit hochwertigem Laminat, Parkett und Fliesen versehen, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht sind. Die Wohnung verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt.

Die Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit allen notwendigen Geräten (Herd, Backrohr, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler) ausgestattet, um auch größere Kochprojekte zu meistern. Im Badezimmer finden Sie ein Waschbecken, eine Badewanne sowie eine Waschmaschine. Die Toilette sowie ein praktischer Abstellraum sind direkt vom Vorzimmer aus erreichbar.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der vorhandene Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt vor Ihre Wohnungstür bringt.

Die Lage der Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Klosterneuburg oder in der nahegelegenen Hauptstadt Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Klosterneuburg. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

### AUSSTATTUNG.

Parkett-, Laminat- und Fliesenböden

mehrfach verglaste Fenster mit Innenjalousien

Gaszentralheizung

Gegensprechanlage

Keller

Autoabstellplatz inklusive  
Energieeffizienz: 38,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
Befristet auf 5 Jahre mit einvernehmlicher Verlängerungsmöglichkeit  
Kautions 3 BMM

### TOP LAGE.

Zentraler geht es nicht - nur ca. 1 km vom Klosterneuburger Stadtplatz entfernt befindet sich diese großzügig geschnittene Loggiawohnung.

Alles, was eine gesuchte Lebensqualität ausmacht, finden Sie direkt am ca. 2 Autominuten entfernten Stadtplatz. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheke, Ärzte sowie Anbindung an den öffentlichen Verkehr Richtung Wien (U-Bahn Heiligenstadt) und Tulln,... alles ist fußläufig erreichbar.

Sie arbeiten in Wien? Nur 20 Autominuten trennen Sie von der Wiener City.

### FREIZEIT UND MEHR.

Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge, Laufen entlang der Laufstrecken oder einfach ein gemütlicher Abend bei nahegelegenen Heurigen lassen keinen Freizeitwunsch unerfüllt.

### BILDUNG UND MEHR.

Kindergarten, Volksschule und das Gymnasium sind in kürzester Zeit erreichbar.

Klosterneuburg ist eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg bis hin zur SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung.

Haben wir Sie überzeugt? Klosterneuburg – ein lebenswerter Ort.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

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

## Ausstattung

Fliesen, Laminat, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Parkplatz, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette, Doppel- / Mehrfachverglasung

## Lage

- Ruhige Wohngegend mit viel Grün
- Gute Verkehrsanbindung nach Wien (ca. 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln)
- In der Umgebung befinden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie z.B. der Donauradweg, Wanderwege, Weinberge und das Klosterneuburger Strandbad.

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 3.500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 5.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 6.000 m |
| U-Bahn            | 8.000 m |
| Bahnhof           | 1.500 m |
| Autobahnanschluss | 3.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.000 m |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Universität   | 4.000 m |
| Höhere Schule | 7.500 m |

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





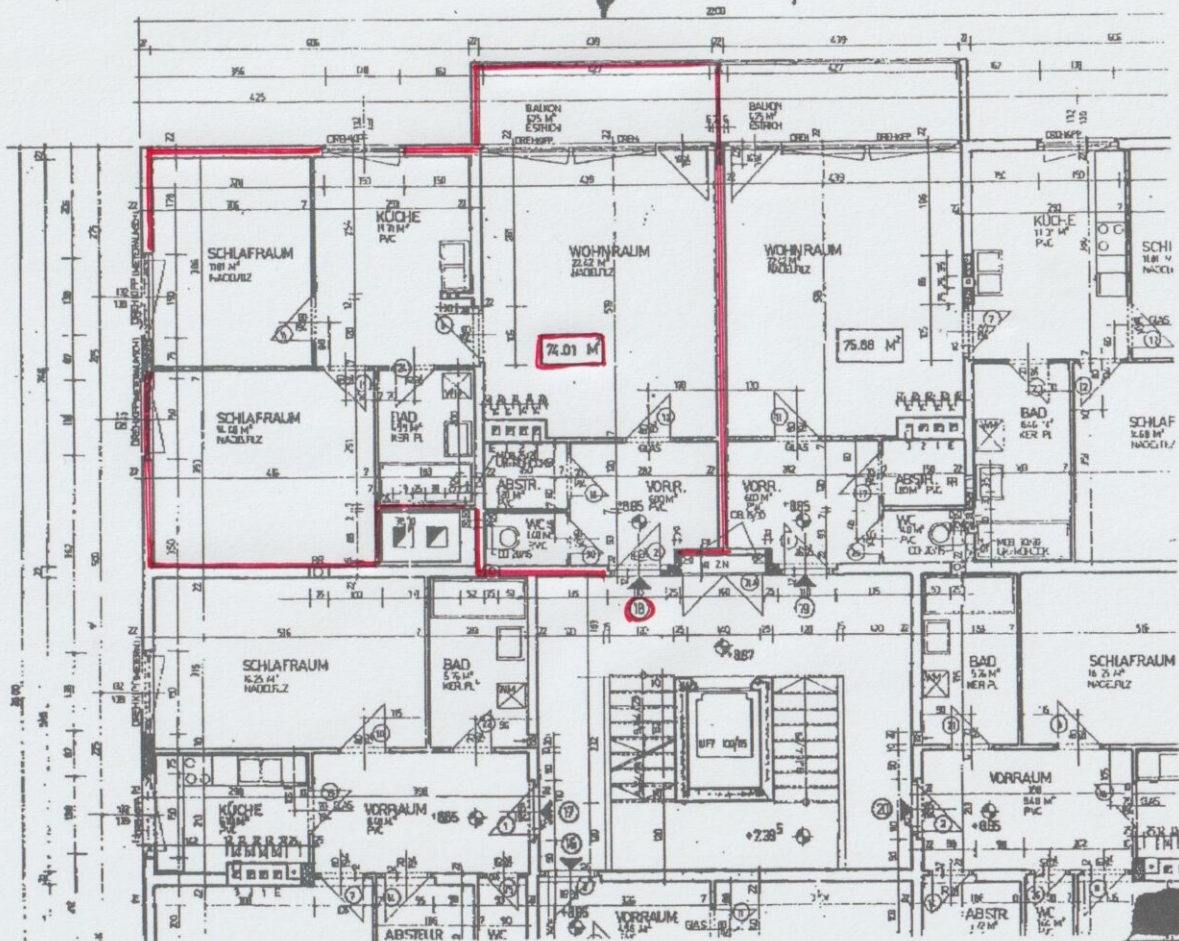








3. STOCK TOP 18 74.01m<sup>2</sup>



# 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).