KLOSTERNEUBURGER ZENTRALLAGE. GROSSZÜGIG GESCHNITTENE LOGGIAWOHNUNG IN STADTPLATZ-NÄHE.

3400 Klosterneuburg, Österreich
Nähe: Stadtplatz Klosterneuburg

Eckdaten Objektnummer 885

Wohnfläche: ca. 74,01 m²

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 m²)
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/m²a
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 m²
LOGGIA ca. 6,75 m²
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 74,01m² 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/m²a
Befristet auf 5 Jahre mit einvernehmlicher Verlängerungsmöglichkeit
Kaution 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

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

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

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

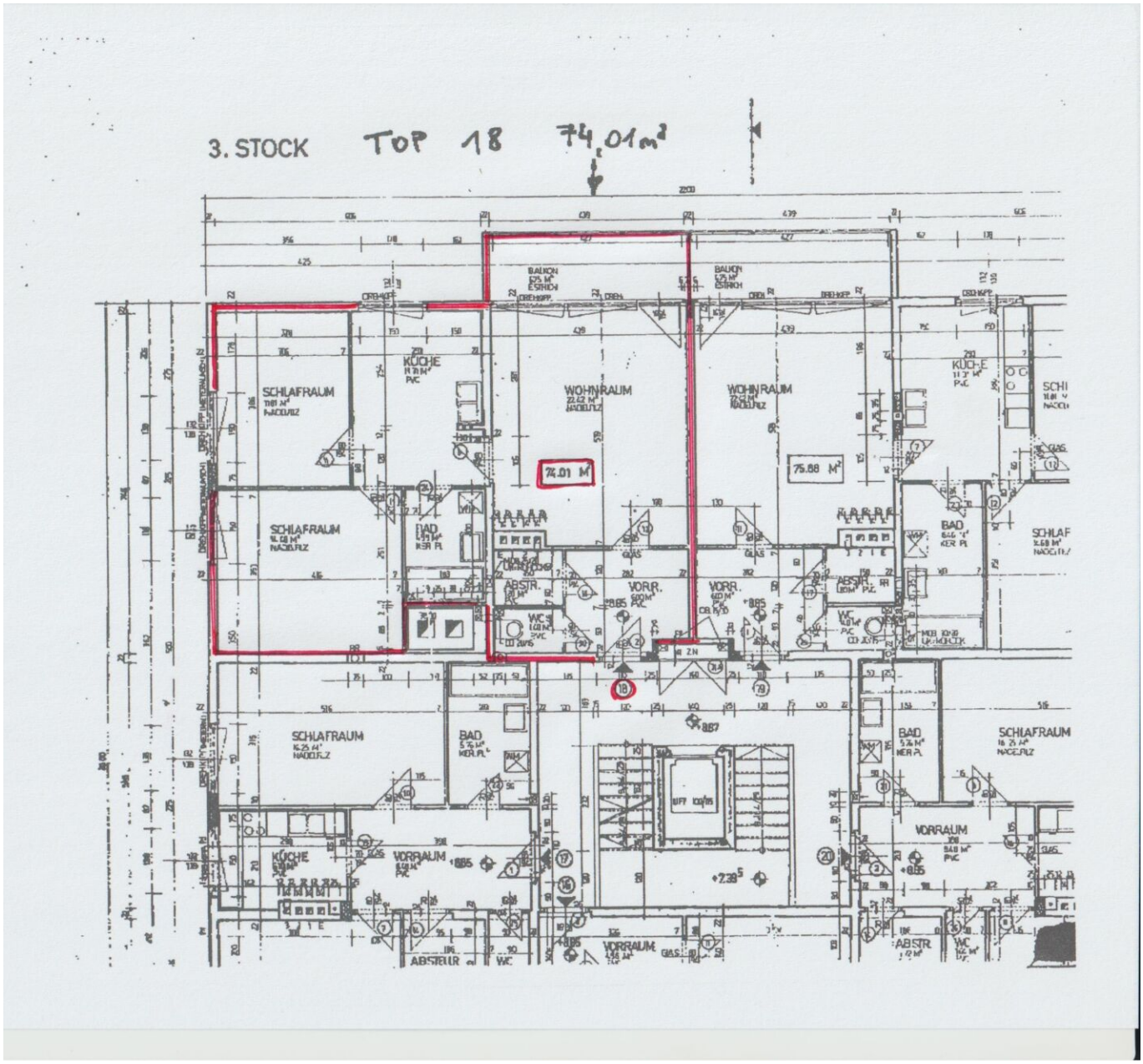
Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959



DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959

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

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134, 3400 Klosterneuburg
T: +43 2243 20618, E: office@mcimmobilien.at

vertreten durch Mag. Daniela Bennier .....
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).