

# REPRÄSENTATIVES WOHNEN IN BESTER LAGE. ELEGANTES MIETHAUS IN BESTER DÖBLINGER LAGE - 1190 SIEVERING

1190 Wien, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 860**

**Wohnfläche:** ca. 234 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 685 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 78,9 m<sup>2</sup>

**Mietdauer:** 5 Jahre  
**Beziehbar:** nach Vereinbarung  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 1990  
**Heizung:** Fußbodenheizung  
**Zustand:** gepflegt  
**Zimmer:** 6  
**Garten:** 1  
**Terrasse:** 1 (ca. 38 m<sup>2</sup>)  
**Garage:** 1  
**Stellplätze:** 2  
**Bäder:** 2  
**WCs:** 3

**Gesamtmiete\*:** 4.190,00 €

<b>Miete:</b>	3.521,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,27 €
<b>Umsatzsteuer:</b>	380,91 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>4.190,00 €</b>

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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

**Heizwärmebedarf:** D 101 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** C 1,5

**Ihr Ansprechpartner:**



Misun Kim  
**Mobil:** 0676 7043310  
**Telefon:** +43 2243 20618  
**Fax:** +43 224320618 -11  
**E-Mail:** m.kim@mcimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### MIETHAUS FELIX DAHN-STRASSE - 1190 WIEN

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 234 m<sup>2</sup>  
davon WOHNKELLER ca. 78,90 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 38 m<sup>2</sup>  
ZIMMERANZAHL 6

**GESAMTMIETE € 4.190,00**

MIETE € 3521,82  
BETRIEBSKOSTEN € 287,27  
UST € 380,91

In repräsentativer und gepflegter Lage in Sievering befindet sich dieses 1990 erbaute Haus mit luxuriösen Räumlichkeiten und einem gepflegten, überschaubaren Garten. Nicht nur die Lage sondern auch die Großzügigkeit der Räumlichkeiten machen diese Liegenschaft zum perfekten Domizil für eine Familie.

Von der **Diele** aus erreichen Sie zentrale alle Räume.

- das lichtdurchflutete, ca. 30 m<sup>2</sup> große **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Terrasse** und den **Garten**
- das repräsentative **Esszimmer**
- die perfekt ausgestattete **Küche**
- das **Büro**
- die Gästetoilette

Im **Obergeschoß** befinden sich

- **drei Schlafzimmer**, tw. mit begehbarer Garderobe
- das **Bad** mit Wanne und Doppelwaschbecken
- die separate Toilette

Im **Untergeschoß** steht Ihnen

- ein **Wellnessbereich** mit Sauna und Dampfdusche
- ein **Fitnessraum** mit Geräten
- ein Heimkino
- ein Vorratsraum
- sowie der Heiztechnikraum

zur Verfügung.

**Hier finden Sie alles vor, was das Herz begehrt - einfach ideal für ein Paar oder eine Familie, die repräsentatives Wohnen in bester Lage suchen.**

**Einziehen und Wohlfühlen.**

#### **AUSSTATTUNG:**

Parkett- und Fliesenböden  
Badezimmer mit Marmor ausgestattet  
Fußbodenheizung  
Alarmanlage  
2 Garagenplätze mit Stromanschluss für E-Autos  
Energiekennzahl: 101,0 kWh/m<sup>2</sup>a  
Befristung 3~5 Jahre  
Kautions 3 Bruttomonatsmieten  
Provisionsfrei für den Mieter!

Das Exposé beruht auf den Angaben des Vermieters, wir können für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen.

### TOP LAGE.

Eine gesuchte, ruhige und vor allem repräsentative Lage in der Felix Dahnstrasse, in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde. Wohnen in gepflegter Umgebung mit allen Möglichkeiten. Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die Autobuslinie 35 A fährt Sie direkt nach Spittelau und damit in kürzester Zeit Richtung Wiener City. Mit den Linien 39A und 43 B haben Sie die direkte Anbindung zur U4 Heiligenstadt und Hütteldorf. Die American International School ist nur ca. 3,2 km entfernt, die Amadeus International School nur 2,4 km und ebenfalls mit dem Bus erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in ausreichendem Maße direkt auf der Krottenbachstraße, ebenso wie im nahen Umfeld ein Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Apotheke und vieles mehr.

Sportliche können die Höhenstraße mit dem Rad erklimmen oder sich im Kletterpark am Kahlenberg betätigen, aber auch Laufen, Spazieren gehen im nahen Türkenschnazpark oder im Hugo Wolf-Park oder ein Besuch bei den unzähligen nahegelegenen Heurigen erhöhen den Freizeitwert dieses luxuriösen Mietobjektes.

**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.**

**Sind Sie mit unserem Auftritt zufrieden? Wollen Sie uns kennenlernen? Gerne freuen wir uns auch über eine Bewertung unter <https://www.herold.at/bewertungen/bewerten/6D2xJ/mc-immobilien-klosterneuburg-die-immobilien-gmbh/>**

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, Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Einbauküche, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Alarmanlage, Sauna, Marmor, Wellnessbereich, Toilette, Gäste-WC, Massiv, Dampfbad, Fitnessraum

## Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

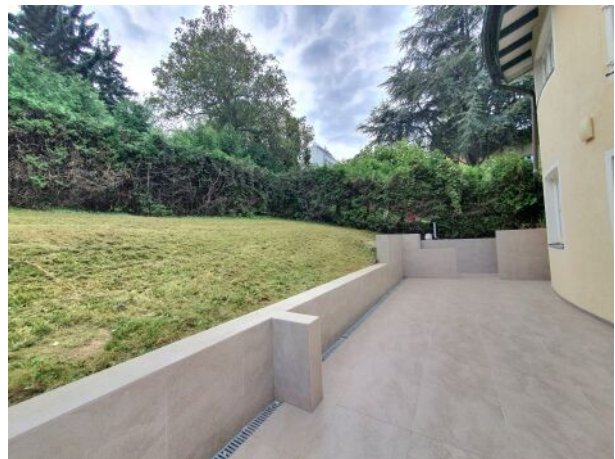
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

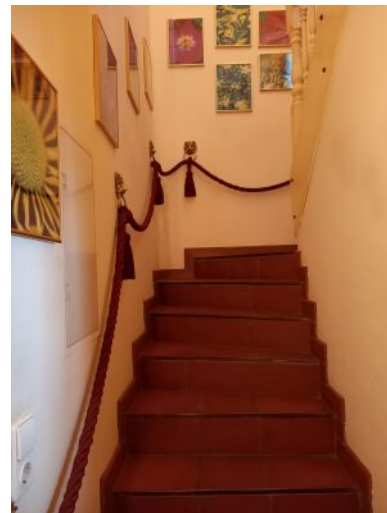
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap













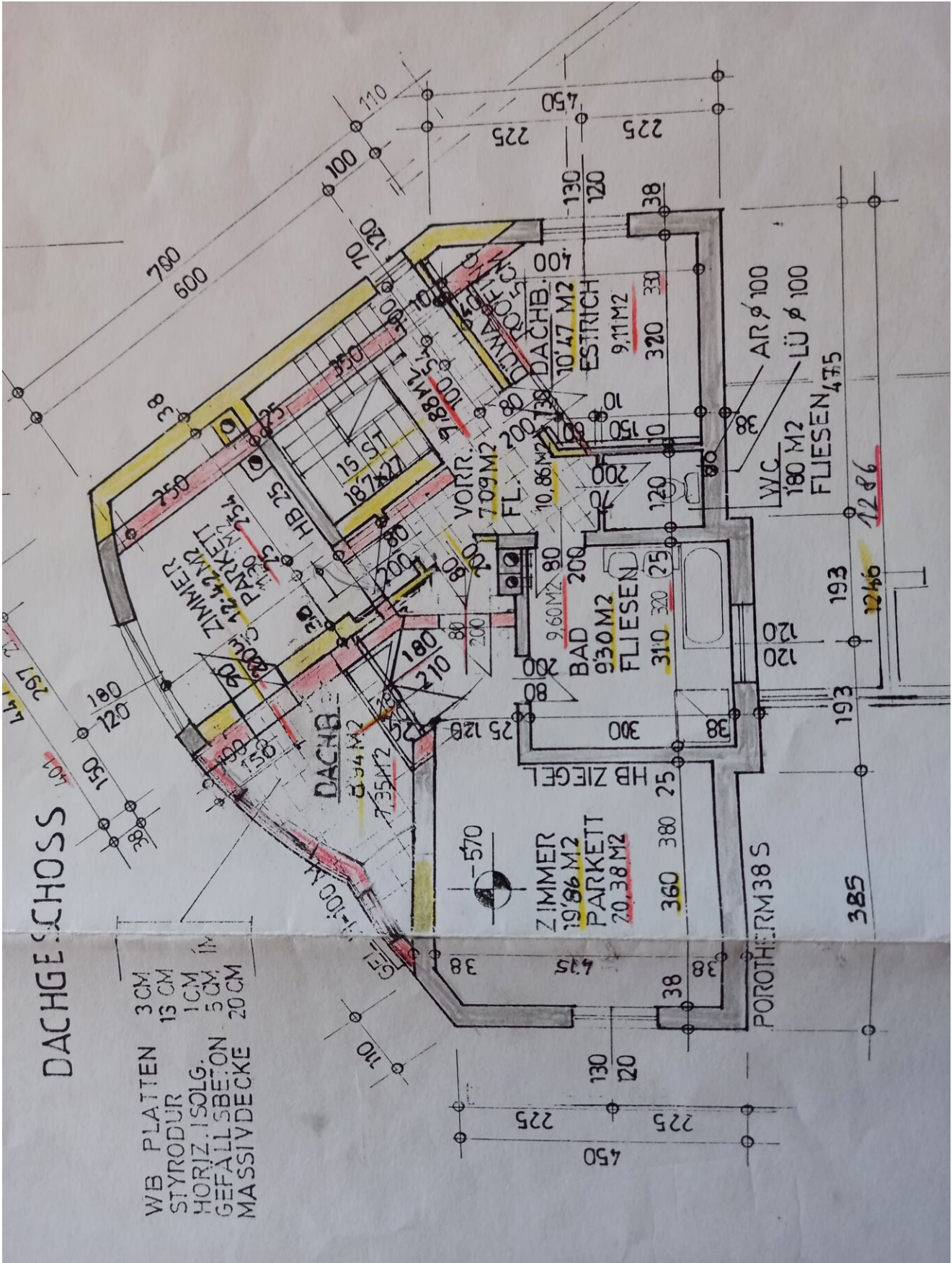












DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

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







# 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 Berech-  
tigten 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).