

# MARTINS LIVING. DACHGESCHOSS-LOGGIAWOHNUNG TOP 20.1. IN EXQUISITER KLOSTERNEUBURGER LAGE - BEIM MARTINSVIERTEL UND AUWALD

3400 Klosterneuburg, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 866**

**Wohnfläche:** ca. 52,04 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** nach vereinbarung

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2020

**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 2

**Loggia:** 1 (ca. 7,6 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 931,51 €

**Miete:** 680,00 €

**Betriebskosten:** 166,83 €

**Umsatzsteuer:** 84,68 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 931,51 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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

**Heizwärmebedarf:** **B** 30,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,85

**Ihr Ansprechpartner:**



MC Immobilien

**Telefon:** +43 2243 20618

**Fax:** +43 224320618 -11

**E-Mail:** office@mcimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### DACHGESCHOSS-LOGGIAWOHNUNG TOP 20.1.

WOHNFLÄCHE ca. 52,04 m<sup>2</sup>

LOGGIA ca. 7,60 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2

**GESAMTMIETE € 931,51**

NETTOMIETE € 680,00

BETRIEBSKOSTEN € 166,83

UST € 84,68

**PKW STELLPLATZ INKL. UST € 90,00**

Diese Wohnung - perfekt für Singles oder Pärchen - ist ein Top-Zweitbezug in einer 2020 fertiggestellten, kleinen und gepflegten Wohnhausanlage.

Sie werden von dieser 2-Zimmerwohnung mit der schönen Loggia inklusive Grünblick in die gepflegt bebaute Umgebung begeistert sein.

Nicht nur der perfekt durchdachte Grundriss sondern auch die hochwertige Ausführung und elegante Ausstattung lässt keinen Wunsch an Ihre neue Mietwohnung unerfüllt.

Folgende Räume stehen Ihnen zur Verfügung:

- 1 **Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf die Loggia
- 1 **offene Küche**
- 1 **Schlafzimmer** mit Ausgang auf die Loggia und **begehbare Garderobe**
- 1 **Bad** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 **Toilette**
- 1 zentrales **Vorzimmer**
- 1 **Abstellraum**
- 1 **Einlagerungsraum** auf der Loggia mit ca. 1,60 m<sup>2</sup>
- 1 **Garagenplatz (fakultativ)**

Einziehen und wohlfühlen - die perfekte Mietwohnung. Elegant, repräsentativ und mit schöner Freifläche.

### AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Holz-Alufenster mit elektr. Aussenrollläden

Markensanitär in den Nassbereichen

Zentralheizung, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

**à conto Heizung € 88,18 inkl. Ust.**

Tiefgarage

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 30,4 kWh/m<sup>2</sup> a, 0,85 fGEE

Befristung 5 Jahre

Kautions 3 Bruttomonatsmieten

**PROVISIONSFREI**

### TOP LAGE.

MARTINS LIVING in der Martinstraße 121 - 123 setzt modernes Wohnen vielfältig und kreativ um. Die großteils

**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

südlich ausgerichtete Fassade garantiert ein sonnendurchflutetes Wohnambiente.

Die Lage zwischen Stadt und Grün wurde bewusst eingeplant - verfügt diese Wohnung doch über eine Loggia mit Mittags- und Abendsonne und einen Ausblick Richtung Ölberg.

Hier, in Klosterneuburger Bestlage, urban und naturnah, ergibt sich eine bunte Vielfalt an Möglichkeiten für jede Lebenslage.

Das Bildungsangebot für Familien mit Kindern lässt mit Kindergärten und diversen Schulen für alle Altersstufen keine Wünsche offen.

Mit dem Stadtbus gelangt man in kürzester Zeit zum Bahnhof Kierling und erreicht in ca. 10 Minuten den Wiener Franz Josefs-Bahnhof oder Tulln.

Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener City innerhalb von 20 Minuten.

#### **FREIZEIT UND MEHR.**

Die Lage beim Martinsviertel verspricht das Beste aus zwei Welten. Einerseits genießt man in Klosterneuburg das städtische Leben in allen Facetten. Andererseits erschließt MARTINS LIVING eine große Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten mit dem nahen Donau-Auwald, dem Happyland oder dem Wienerwald mit einzigartigen Möglichkeiten zum Wandern, Laufen und Fahrradfahren.

#### **DIE AUSSTATTUNG.**

Die Detailsausstattung ist dem Auge wohlgefällig, Freiflächen bei jeder Wohnung, hochwertige Parkettböden, Markensanitär, attraktive Gestaltung des Außenbereiches, Garagen-Stellplätze, Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Alles da, was man vor einem zeitgemäßen Ambiente erwartet.

**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/>

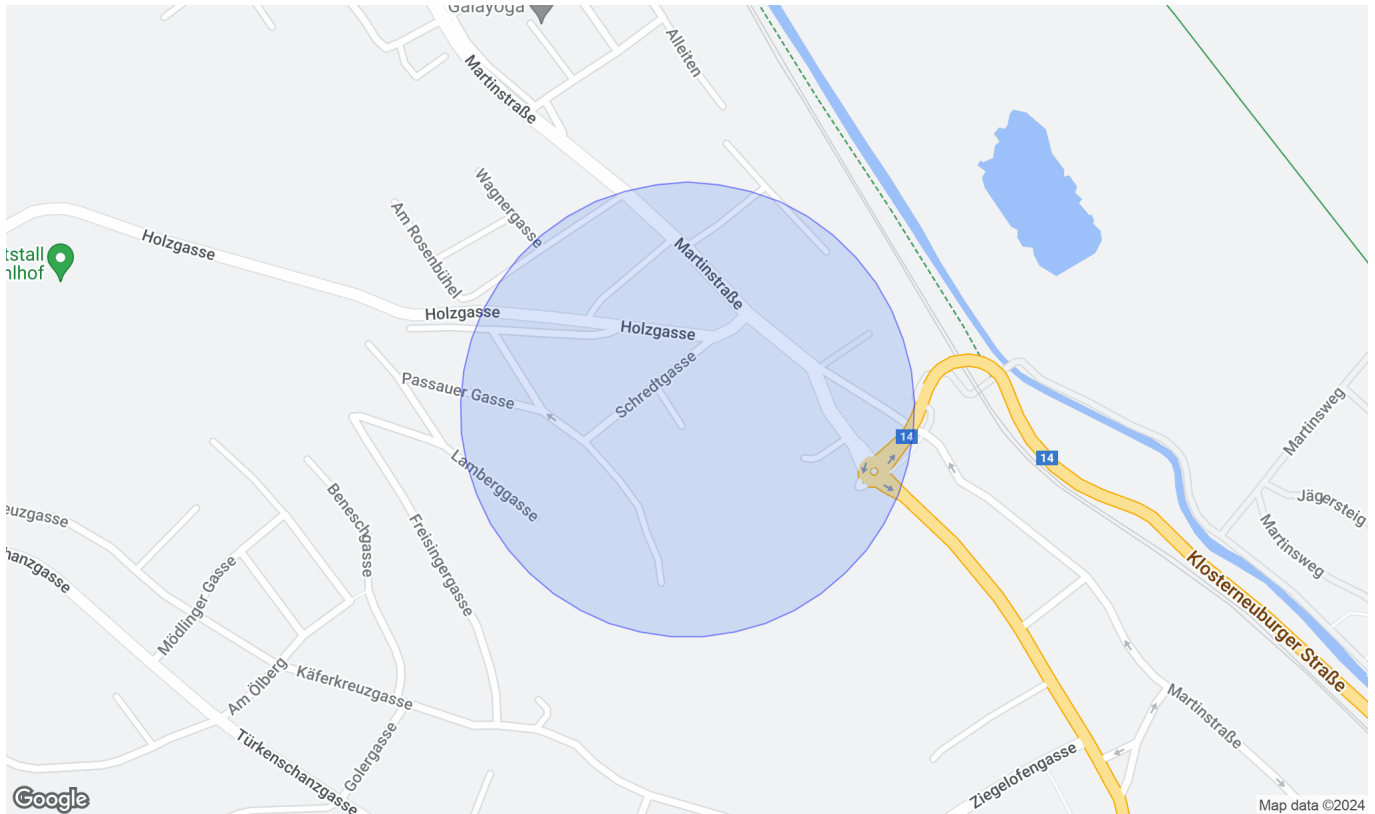
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Ausstattung**

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Dusche, Tiefgarage, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten

## Lage

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.500 m |
| Klinik      | 3.000 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

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

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 6.500 m |
| U-Bahn            | 9.000 m |
| Bahnhof           | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.000 m |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Universität   | 4.000 m |
| Höhere Schule | 8.500 m |

### Sonstige

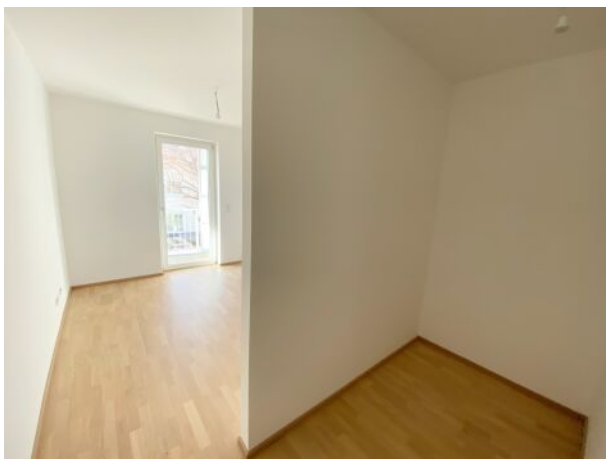
|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.500 m |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

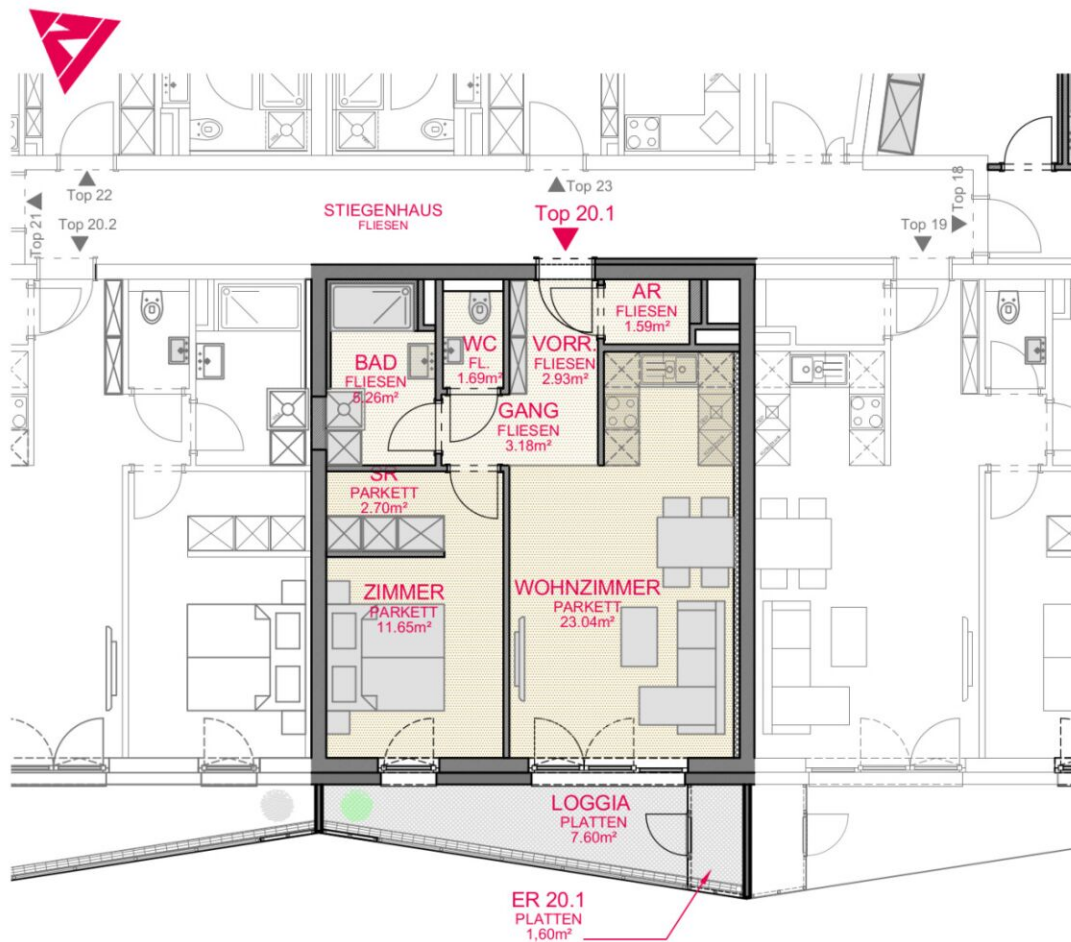
**DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg**

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









0M 5M

2019/12/06



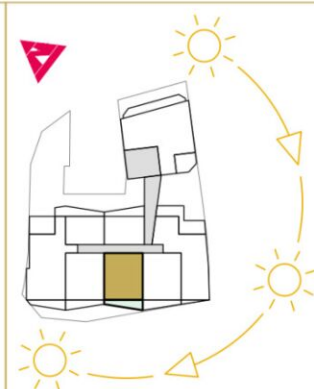
**WOHNHAUSANLAGE**  
Martinsstraße 121-123  
3400 KLOSTERNEUBURG

**MC Immobilienprojekt GmbH**  
Wiener Straße 134  
3400 Klosterneuburg

## 2. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M 1:100

### TOP 20.1

|            |         |            |         |
|------------|---------|------------|---------|
| WOHNUNG    | 52,04m² | VORZIMMER  | 02,93m² |
| LOGGIA     | 07,60m² | ABSTELLR.  | 01,59m² |
| EINL. RAUM | 01,60m² | WC         | 01,69m² |
|            |         | GANG       | 03,18m² |
|            |         | WOHNZIMMER | 23,04m² |
|            |         | BAD        | 05,26m² |
|            |         | SCHRANKR.  | 02,70m² |
|            |         | ZIMMER     | 11,65m² |



Änderungen lt. PP vorbehalten

# 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

**§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 gewährt, 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 (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).