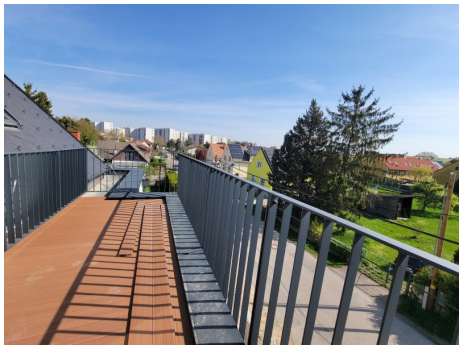
Erstbezug in Wien: Moderne 4-Zimmer Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung und U-Bahn-Nähe für nur 1.920 €/Monat!

1220 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 887

Wohnfläche: ca. 80 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: 01.07.2025
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2025
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 1. DG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 4
Terrasse: 1 (ca. 10,4 m²)

Gesamtmiete*:	1.920,00 €
Miete:	1.600,00 €
Betriebskosten:	145,45 €
Umsatzsteuer:	174,55 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.920,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 20.11.2014
Heizwärmebedarf: B 32,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,67

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

4-ZIMMER MIETWOHNUNG MIT BALKON.
WOHNFLÄCHE ca. 80,00 m²
BALKON ca. 10,40 m²
ZIMMER 4
GESAMTMIETE € 1.920,00
NETTOMIETE € 1600,00
BETRIEBSKOSTEN € 145,45
UST € 174,55

Optional Vermietung auch VOLLMÖBLIERT inkl. Heizung und Warm-/Kaltwasser € 2.220,00

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien, der pulsierenden Hauptstadt Österreichs! Diese atemberaubende Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben in der Stadt wünschen. Mit einer Fläche von 80m² und 4 Zimmern ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Erstbezug dieser Wohnung verspricht Ihnen eine hochwertige Ausstattung und ein modernes Design. Die geräumige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein und bietet Ihnen einen wunderschönen Blick auf die Stadt. Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was für ein edles und gemütliches Ambiente sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Erdwärmeheizung, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt Sie das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima genießen.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung und bietet Ihnen genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung lassen keine Wünsche offen und machen das Kochen zu einem Vergnügen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und schnell in Ihr neues Zuhause, ohne mühsames Treppensteigen. Die Dusche im Badezimmer sorgt für eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen und ist ein weiteres Highlight dieser modernen Wohnung. Das WC ist extra.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof. Dadurch sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, was diese Wohnung besonders für Familien attraktiv macht.

Nutzen Sie jetzt die Chance und werden Sie Teil dieser lebendigen und aufregenden Stadt. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch den perfekten Ausgangspunkt, um das vielfältige kulturelle Angebot und das pulsierende Stadtleben von Wien zu erleben.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie in 1220 Wien! Wir freuen uns auf Sie!

AUSSTATTUNG.
Parkett- und Fliesenböden

Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenjalousien
Markensanitär in den Nassbereichen
Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung
Gegensprechanlage

Energieausweis in Ausarbeitung
Befristung 5 Jahre
Kaution 3 Bruttomonatsmieten
PROVISIONSFREI

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/

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

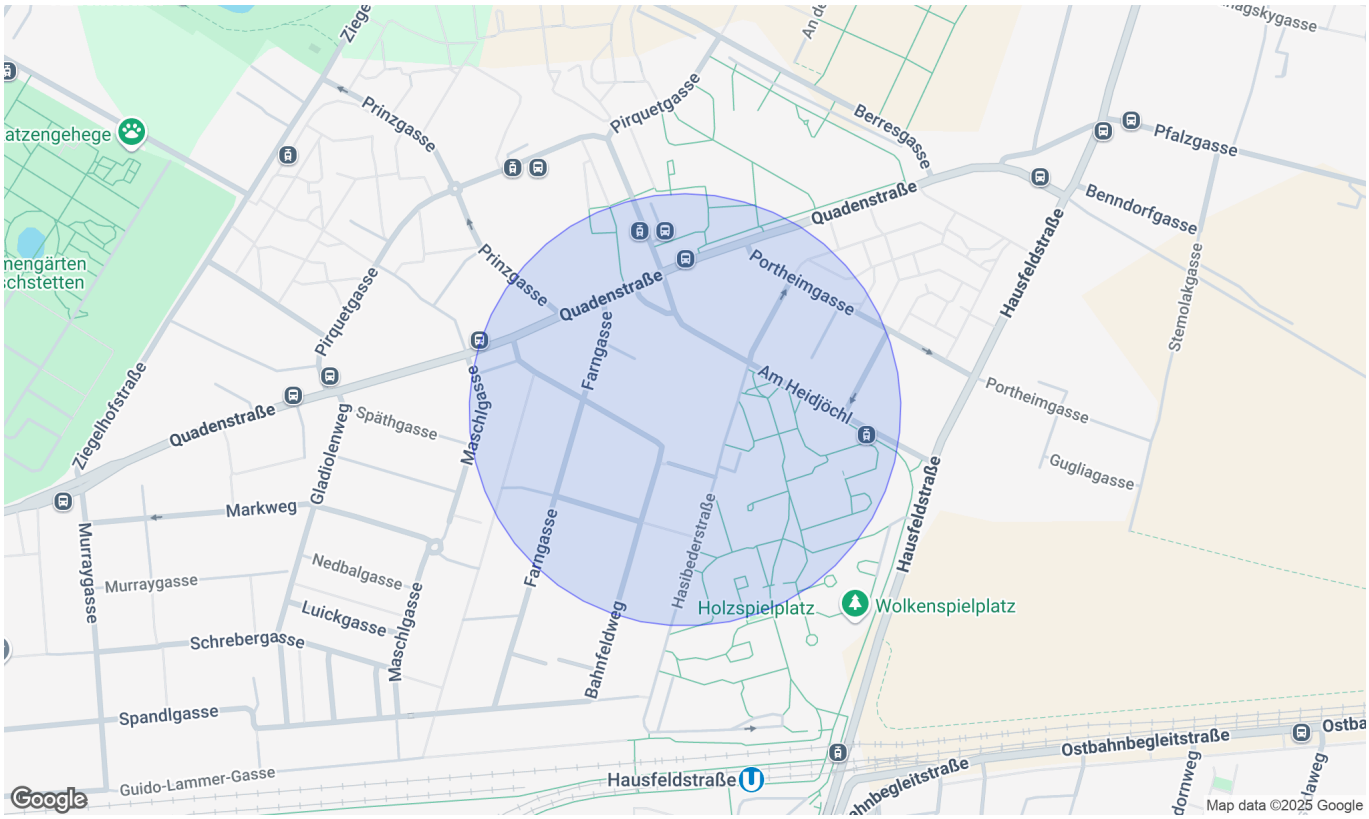
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gemeinde Wien, genauer gesagt im 22. Bezirk, auch bekannt als Donaustadt. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend nahe des Stadtzentrums. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten. Auch Supermärkte, Bäckereien, Banken, Geldautomaten, die Post und die Polizei sind gut erreichbar. Für eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehrsmittel ist gesorgt, die U2-Station Hausfelderstraße (Ausgang Hasibederstraße) ist 5 Minuten zu Fuß entfernt.

1220 Wien



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	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

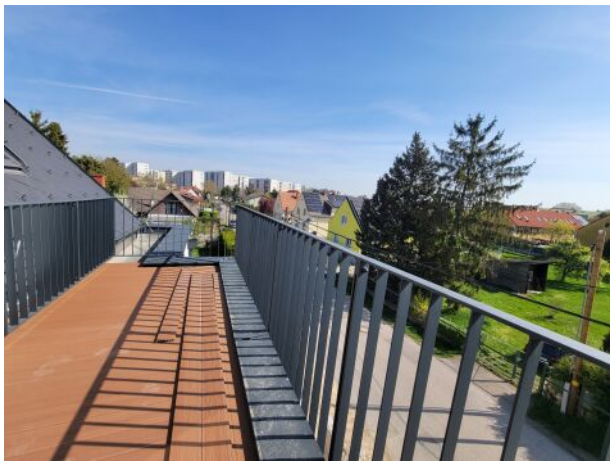
Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

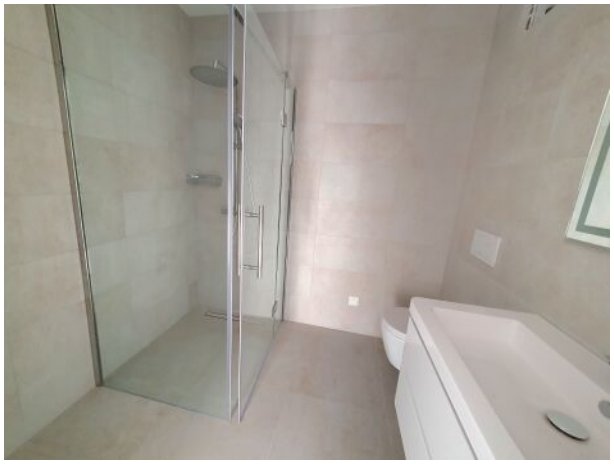
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

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

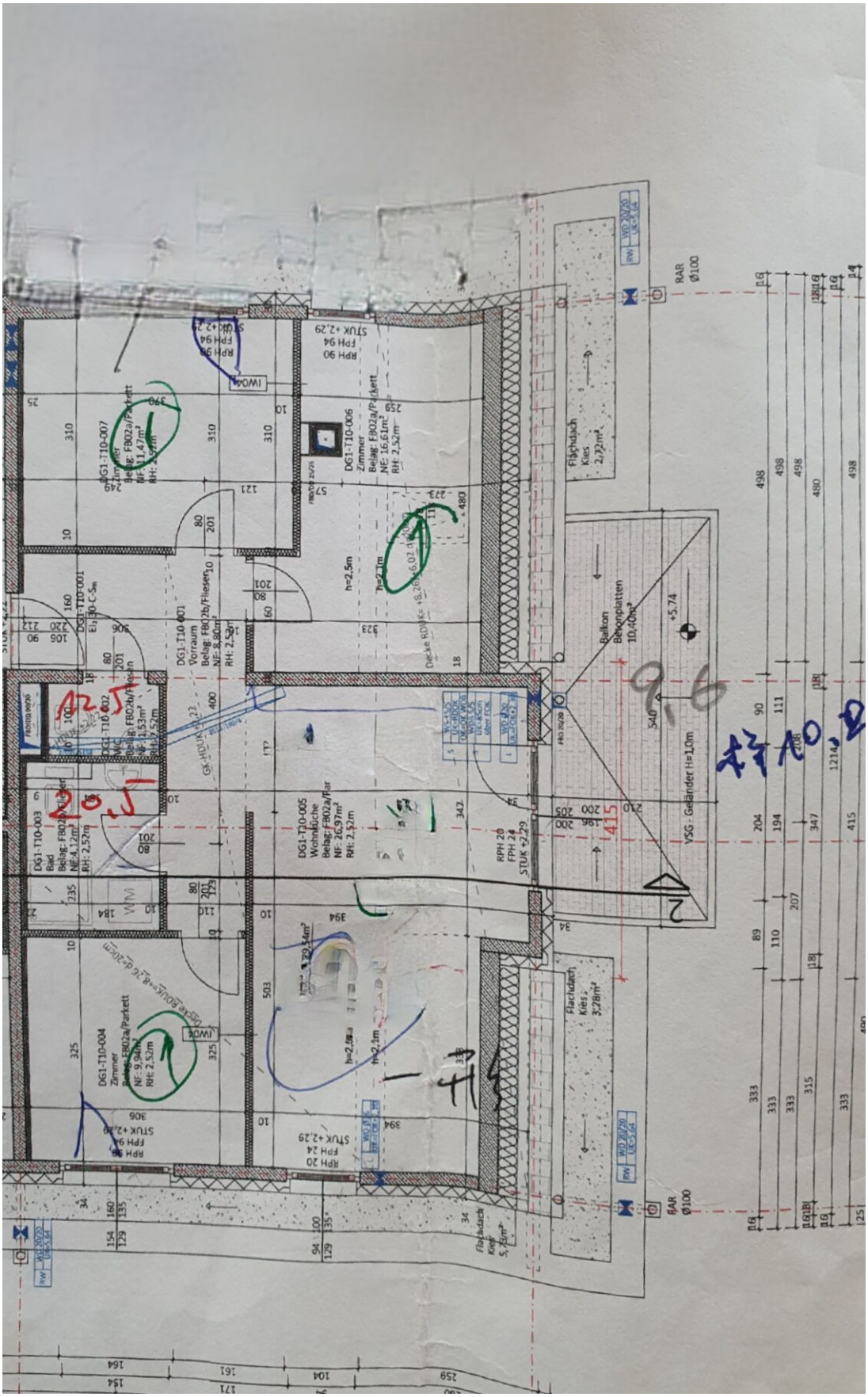


DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

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 Misun Kim .....
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).