ELEGANTE TERRASSENWOHNUNG. ZENTRALE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT ZWEI TERRASSEN IN BESTER KLOSTERNEUBURGER LAGE.

3400 Klosterneuburg, Österreich
Nähe: Bahnhof Weidling

Eckdaten Objektnummer 906

Wohnfläche: ca. 85,35 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: 01.09.2025
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2016
Heizung: Zentralheizung
Lift: Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Zimmer: 4
Terrassen: 2 (ca. 25,78 m²)
Stellplatz: 1
Bad: 1
WCs: 2

Gesamtmiete*: auf Anfrage

* Miete + Nebenkosten

Energieausweis gültig bis: 08.04.2034
Heizwärmebedarf: B 31,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Daniela Bennier
Mobil: +43 660 8666055
Telefon: +43 2243 20618
Fax: 02243 20618-11
E-Mail:
daniela.bennier@mcimmobilien.at

Detailbeschreibung

TERRASSENWOHNUNG IN KLOSTERNEUBURG.
WOHNFLÄCHE ca. 85,35 m²
TERRASSEN ca. 17,94 m² + 7,84 m²
ZIMMERANZAHL 4
GESAMTMIETE € 1.690,00
MIETE € 1.275,87
BETRIEBSKOSTEN € 258,94
UST. € 155,19
TIEFGARAGENPLATZ € 90,-- p.m. zusätzlich USt.

Eine traumhaft schöne, lichtdurchflutete Wohnung in einem im **Mai 2016 fertiggestellten Neubau** in einer exquisiten Ruhelage und mit herausragender Ausstattung. Die im zweiten Liftstock gelegene und süd/westlich ausgerichtete Terrassenwohnung wird Sie durch den ausgezeichneten Grundriss begeistern.

Von der **Diele** aus können zentral fast alle Räume betreten werden. Das **lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf die große **südseitige Terrasse** mit Abendsonne und die **offene Küche** werden Sie begeistern. Das angrenzende Zimmer wird durch eine elegante und sehr moderne Mattglas-Schiebetüre abgetrennt.

Das **Badezimmer** ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Weitere **zwei Schlafzimmer** mit Ausgang auf die zweite Terrasse stehen zur Verfügung, wobei eines der Zimmer auch wunderbar als begehbare Garderobe eingerichtet werden kann.

Von der Diele aus erreichen Sie auch die **Gästetoilette** mit Handwaschbecken und einen **Abstellraum**. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Eine Wohnung in perfekter Lage, mit guter Infrastruktur, elegant und repräsentativ.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Mieten Sie diese traumhafte Wohnung für nur 1.690,00 € und genießen Sie das Leben in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie!

AUSSTATTUNG.
Massivparkett, Fliesenböden
Holz-/Alufenster mit Außenjalousien, DANA-Türen
Fußbodenheizung
Kellerabteil
Videogegensprechanlage
Energieeffizienz: 31,4 kWh/m²a
Befristet auf 5 Jahre
3 BMM Kaution

TOP LAGE.
Zentraler geht es nicht - unweit des Bahnhofs Weidling befindet sich in einem im Mai 2016 fertiggestellten ruhig gelegenem Neubau diese **exquisite 4-Zimmerwohnung mit zwei Terrassen**.

Alles, was eine gesuchte Lebensqualität ausmacht, finden Sie direkt vor der Haustüre. Supermarkt, Bank, Wellness-Angebote, Apotheke, Ärzte,... alles fußläufig erreichbar, ebenso wie der Bahnhof Weidling, mit allen Möglichkeiten des öffentlichen Verkehrs Richtung Wien-Heiligenstadt (U4) und Tulln.

Sie arbeiten in Wien? Innerhalb von 15 Autominuten sind Sie in 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 und Voksschule sind in unmittelbarer Umgebung. Ein breites schulisches Angebot über Gymnasium bis hin zu weiterbildenden Fachschulen finden Sie in Klosterneuburg/Stadt.

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 – eben 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/

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.

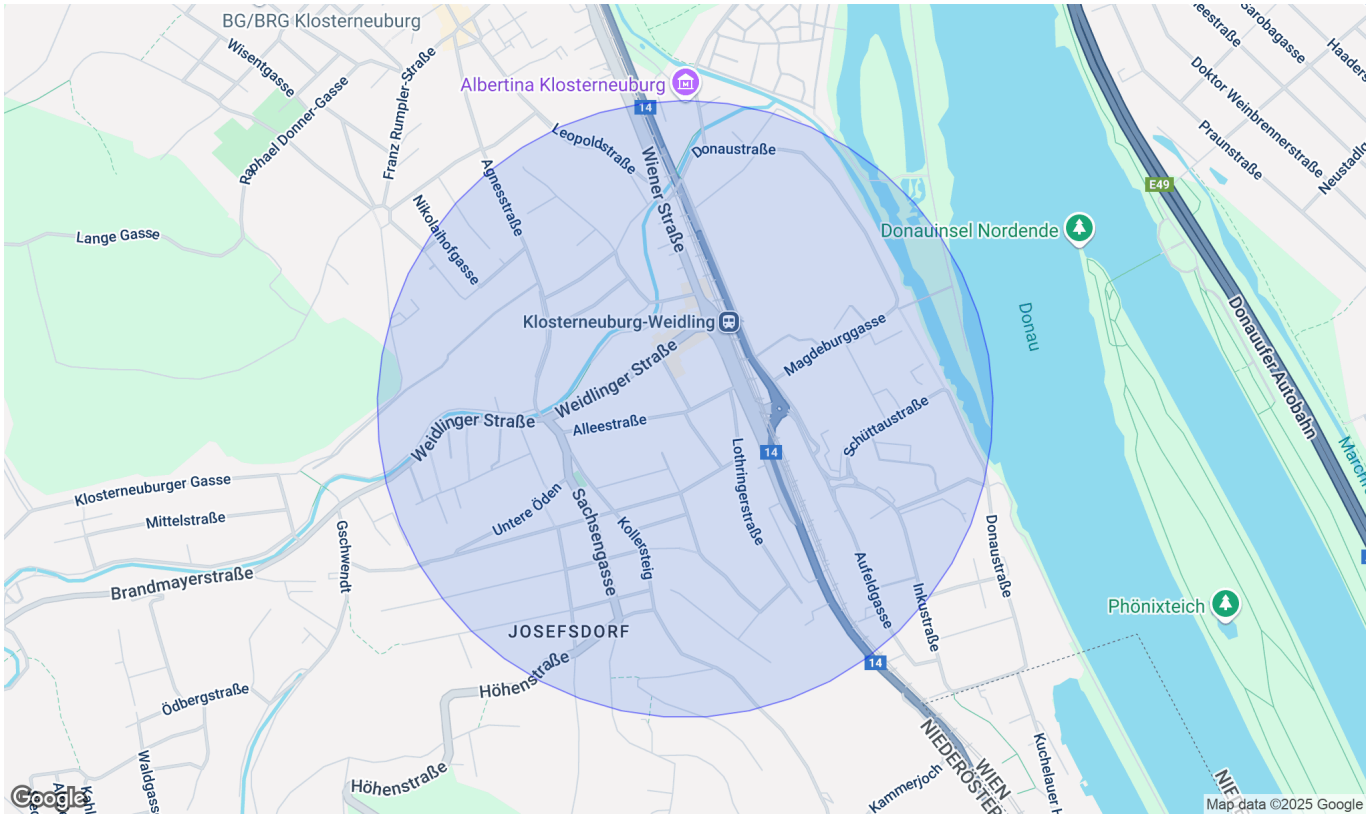
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Bad mit WC, Ziegel

Lage

Diese charmante Wohnung in 3400 Klosterneuburg bietet eine ideale Lage für Familien und Pendler. Nur einen Katzensprung vom Bahnhof Weidling entfernt, genießen Sie eine hervorragende Anbindung nach Wien. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Geldautomat, Bank, Post und sogar die Polizei. Die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen!

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	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.000 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

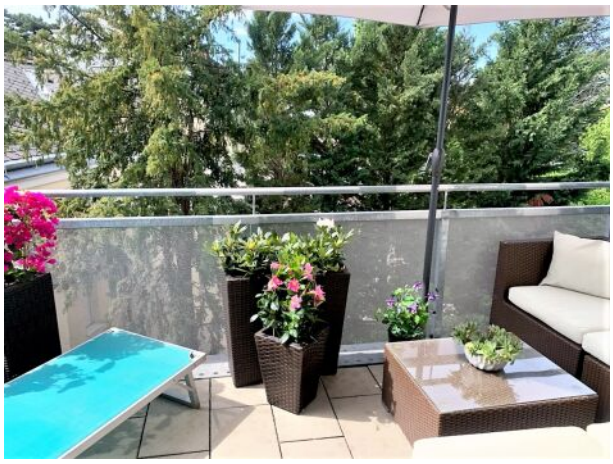
Kinder & Schulen

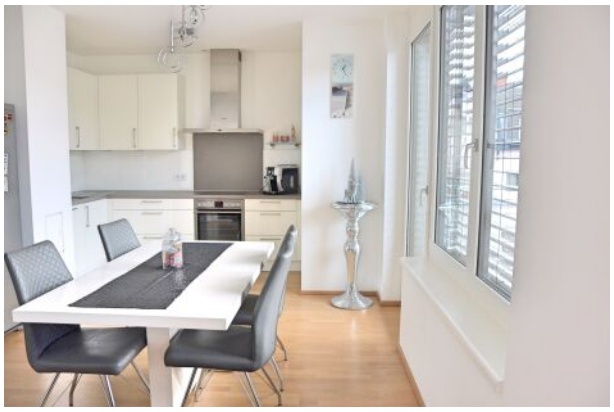
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

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

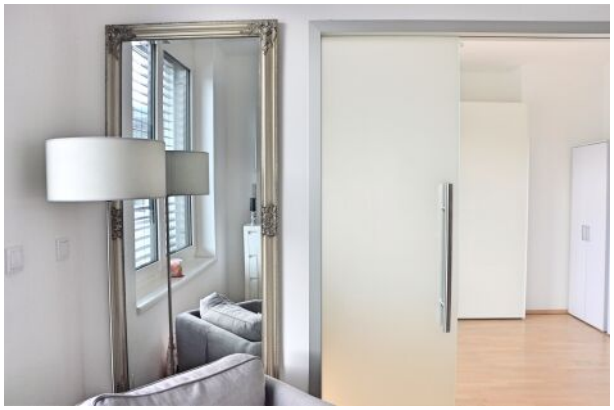
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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

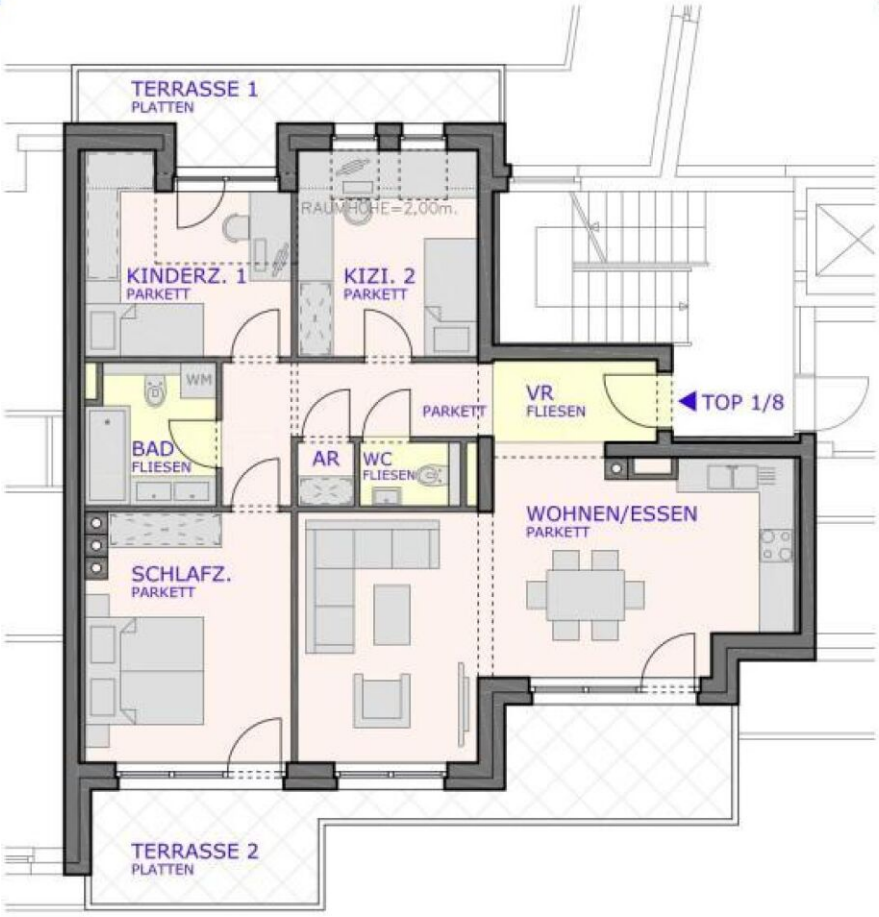


DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

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



0M 5M

2.OBERGESCHOSS
GRUNDRISS M 1:100

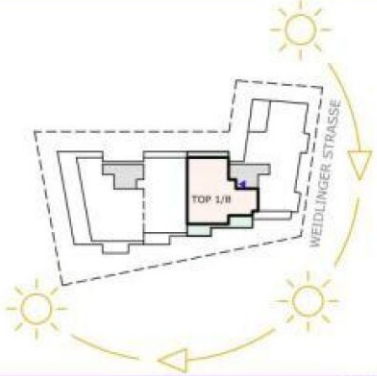
WOHNGEBÄUDE
Weidlinger Straße 24
3400 KLOSTERNEUBURG

MC Immobilienprojekt GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

TOP 1/8 2OG

WOHNUNG	85,93m²
TERRASSE 1	7,70m²
TERRASSE 2	16,52m²

VORRAUM	10,99m²
KINDERZ.1	10,60m²
KINDERZ.2	10,71m²
BAD	4,90m²
AR	1,03m²
WC	1,61m²
SCHLAFZ.	14,39m²
WOHN/ESSEN	31,70m²



Änderungen lt. PP vorbehalten

2014/05/14

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).