CHARMANTES WOHNEN AUF GROSSEM GRUNDSTÜCK. 170 m² MIETHAUS MIT GROSSZÜGIGEM GRÜNBEREICH.

3400 Kierling, Österreich

Eckdaten Objektnummer 904

Wohnfläche: ca. 170 m²
Grundstücksfläche: ca. 4.000 m²

Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: nach Vereinbarung
Bauart: Altbau
Heizung: Kamin, Zentralheizung
Zustand: gepflegt
Zimmer: 4
Garten: 1 (ca. 4.000 m²)
Terrasse: 1
Garagen: 2
Bad: 1
WCs: 3

Gesamtmiete*: auf Anfrage

* Miete + Nebenkosten

Heizwärmebedarf: G 486 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: 5,54

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

MIETHAUS MIT GROSSEM GARTEN/KIERLING.
WOHNFLÄCHE ca. 170 m²
GRUNDSTÜCK ca 4.000 m²
ZIMMERANZAHL 4
GESAMTMIETE € 2.175,00
MIETE € 1.801,27
BETRIEBSKOSTEN € 176,00
UST. € 197,73

In wunderbar ruhiger Lage, im Klosterneuburger Ortsteil Kierling, befindet sich dieses urige Landhaus (Baujahr 1955) auf einer Ebene mit einem ca. 4.000 m² großen Grundstück in einer gepflegt bebauten Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne, zentrale ca. **70 m² große, repräsentative Wohnbereich** mit offenem **Kamin** und Ausgang auf die uneinsehbare **Terrasse** und den **südlich** ausgerichteten, ca. **4.000 m² großen Grünbereich**. Die **Küche** (Holz mit gängiger Geräteausstattung) ist als offener Bereich konzipiert und mit dem **Esszimmer** verbunden. Zwei **Schlafzimmer** stehen ebenso zur Verfügung wie ein **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche sowie **drei Toiletten**. Sollte ein **weiteres Zimmer** benötigt werden, so kann das Esszimmer problemlos von der Küche getrennt werden. Ein **Wirtschaftsraum**, ein **Kellergewölbe** mit **Vorratskeller** sowie ein **Abstellraum** vervollständigen den Wohnbereich.

Ein **Dachboden** ist vorhanden und wird teilweise vom Vermieter als Abstellfläche genutzt. Eine **Doppelgarage** gehört ebenso zur Liegenschaft.

Für die Pflege des Gartens gibt es die Möglichkeit, den bestehenden Gärtner weiterhin zu beauftragen.

Sie werden die **Uneinsehbarkeit**, die **Ruhelage**, die ausgesprochen **schöne und grüne Umgebung** und den Flair einer Liegenschaft mit Charakter nicht mehr missen wollen.

Lassen Sie sich von der ruhigen, grünen Umgebung inspirieren und genießen Sie die Vorzüge einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier in Kierling verbinden sich ländlicher Charme mit urbanem Lebensstil, sodass Sie die perfekte Balance finden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Haus in Kierling! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

AUSSTATTUNG.
Parkett- und Fliesenböden
Holzfenster und -türen
Heizung: Öl Zentralheizung
großer Grünbereich
Doppelgarage mit elektr.Torantrieb
Energiekennzahl 486 kWh/m²a
Befristet auf 5 Jahre
Kaution € 6.600
PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER!

LAGE GUT. ALLES GUT.
Nicht nur seit Sommerfrische-Zeiten schätzt man Kierling als einen Ort mit besonderer klimatischer Bevorzugung der Natur. Eingebettet in die Hänge der Wienerwaldberge genießt man das satte Grün rundum, die grandiose

Landschaft mit den Eichen- und Buchenwäldern.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR.
Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in Kürze zum Stadtplatz von Klosterneuburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Gastronomie und der weiteren öffentlichen Anbindung Richtung Tulln und Heiligenstadt (U-Bahn und S-Bahn). Aber auch ein Ärztezentrum sowie Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto sind Sie innerhalb von 25 Autominuten in der Wiener Innenstadt.

FREIZEITANGEBOTE.
Radwege, Laufstrecken, das Naherholungsgebiet - alles direkt ab der Haustüre. Oder vielleicht gemeinsam mit Freunden ein Besuch beim Heurigen. Lassen Sie den Tag ausklingen - eben Lebensqualität pur.

BILDUNG UND MEHR.
Kindergarten und Volksschule sind fussläufig erreichbar. 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, der SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung stillen den kulturellen Hunger.

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.

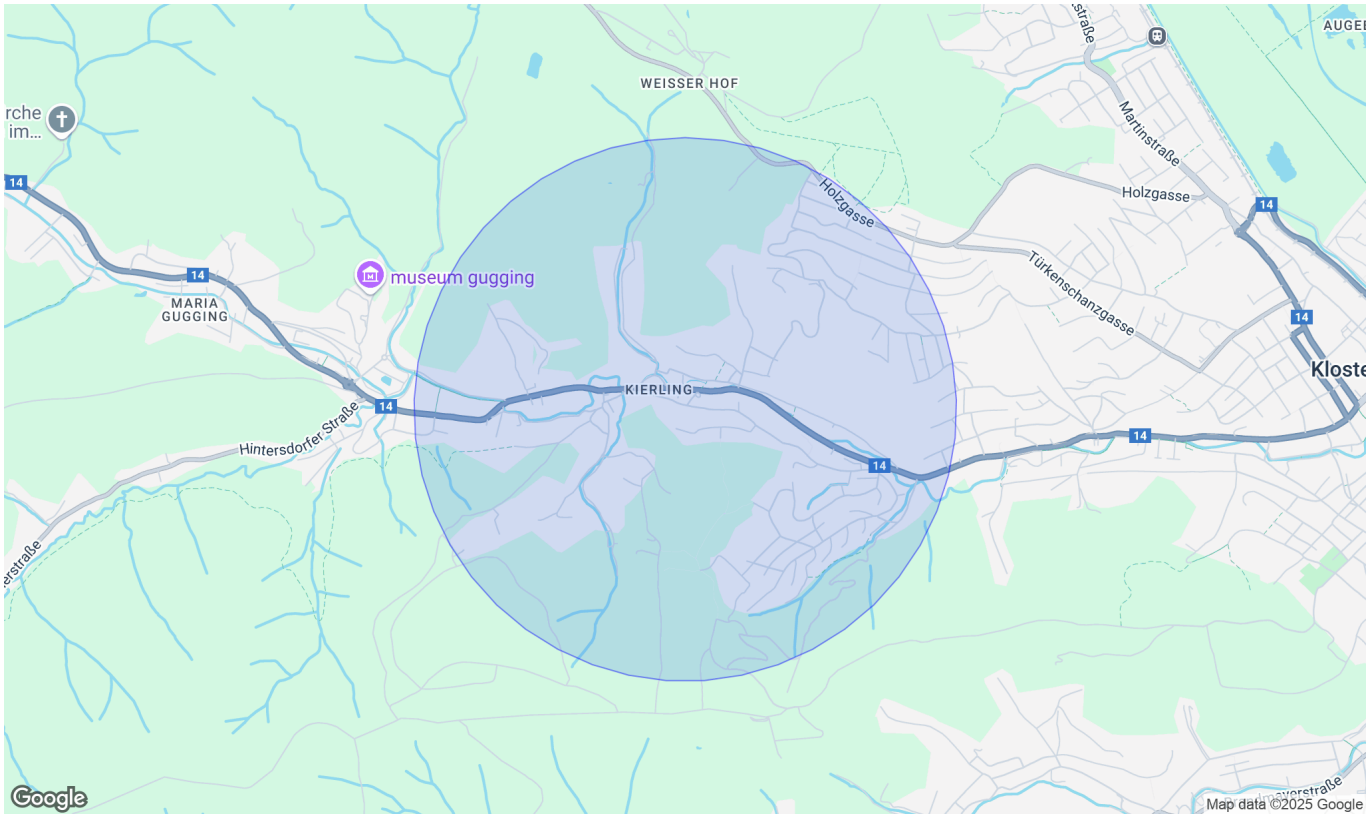
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Öl, Kamin, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Abstellraum, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Bad mit WC, Grünblick

Lage

Dieses charmante Haus in 3400 Kierling bietet eine ideale Lage für Familien und Pendler. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte und Apotheken für Ihre Gesundheit, Schulen und Kindergärten für die Kleinsten, sowie Supermärkte und eine Post für den täglichen Bedarf. Die gute Anbindung durch die Busverbindungen sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus Ruhe und städtischer Infrastruktur!

3400 Kierling



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	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	8.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	8.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	3.000 m
U-Bahn	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	9.000 m

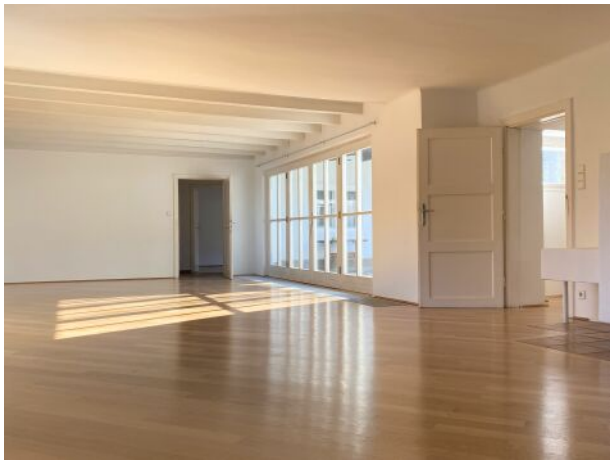
Sonstige

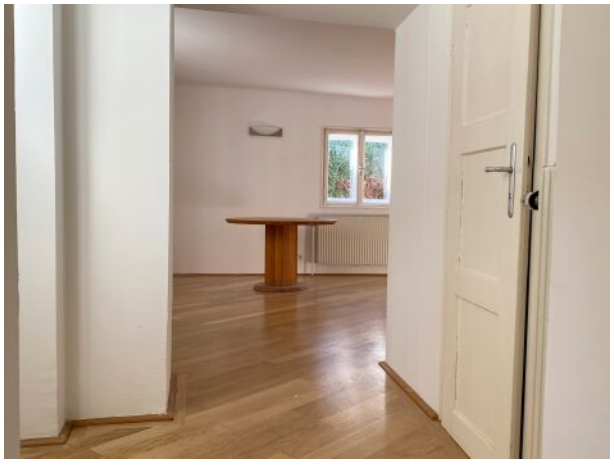
Bank	3.500 m
Geldautomat	3.500 m
Post	500 m
Polizei	4.000 m

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

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

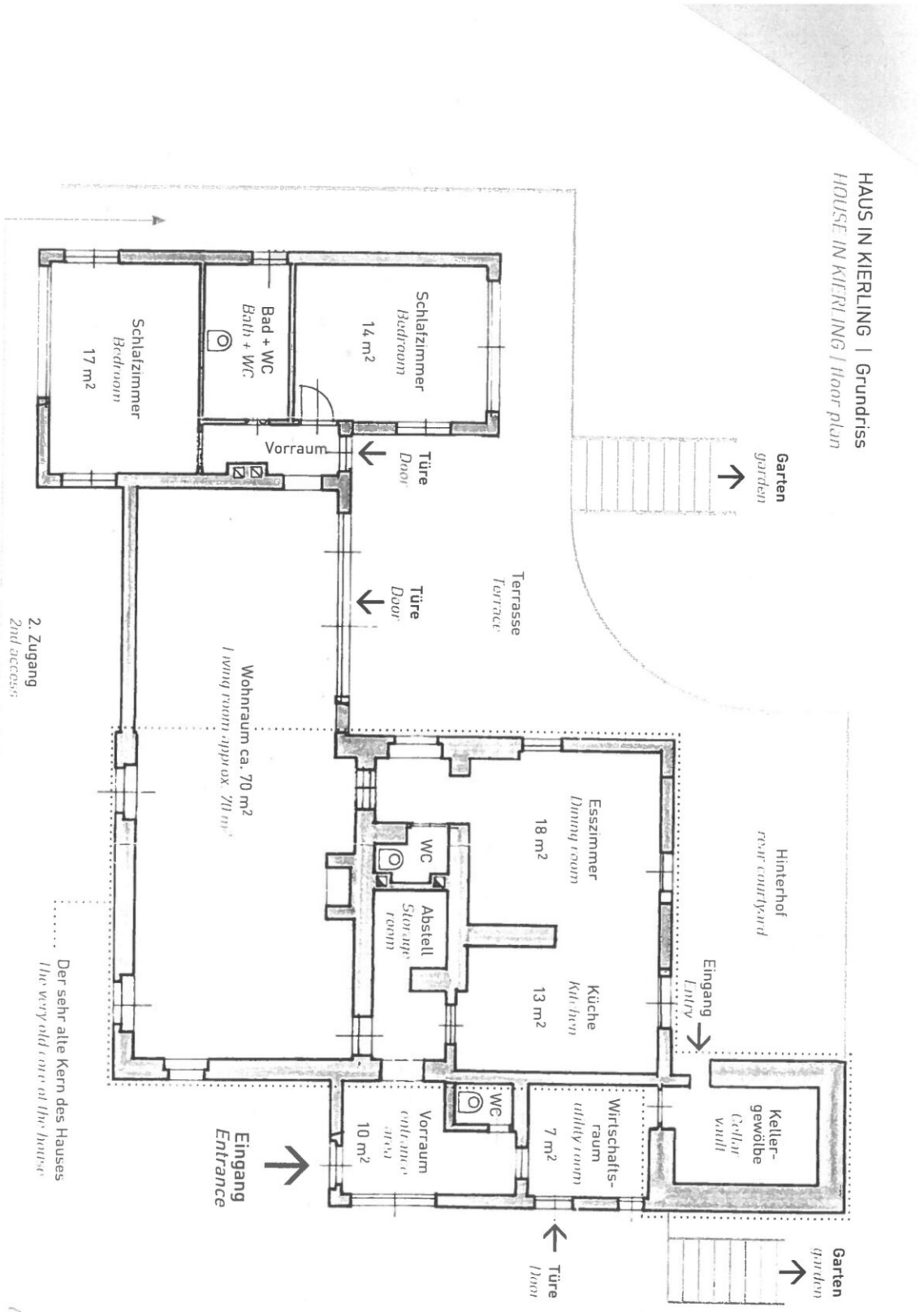
DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg

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

HAUS IN KIERLING | Grundriss
HOUSE IN KIERLING | floor plan



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).