

1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 36949

# Exklusive 4-Zimmer Gartenmaisonette | Dr. Heinrich Maier Straße 1180 Wien



Ihr Ansprechpartner  
**Dr. Constantin Mayer**  
Immobilienberatung

+43 676 660 78 29

cm@wohnbkonzept.immo  
www.wohnbkonzept.immo

## Exklusive 4-Zimmer Gartenmaisonette | Dr. Heinrich Maier Straße 1180 Wien



### Lage

Pötzleinsdorfer Schloßpark | Neustift am Walde

### Beschreibung

## Exklusive Residenz in Pötzleinsdorf

Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | **English text below**

Zwischen Neustift am Walde und dem Pötzleinsdorfer Schloßpark liegt diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Eigengarten (ca. 60m<sup>2</sup>) & Terrassen. Auf zwei Ebenen finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen.

Exklusive Nachbarschaft trifft auf großzügige Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge und tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Lebensgefühl in Wiens bester Lage. Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

**+++ Besichtigungen können jederzeit stattfinden +++**

### RAUMAUFTeilUNG EG:

- Vorraum mit Garderobe,
- Einbauküche,
- Abstellraum,
- Gäste WC,
- großer Wohnsalon südseitig mit Zugang in den Garten und Aufgang ins

### **OBERGESCHOSS:**

- zwei Schlafzimmer südseitig mit einem Balkon
- ein Master Bedroom mit nordseitigem Balkon und
- Bad en Suite mit Badewanne, Waschtisch & WC
- Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch & Waschmaschinenanschluss,
- Separates WC

### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettböden
- Neue Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi
- Etagenheizung
- Fußbodenheizung
- 2 Garagenstellplätze können bei Bedarf angemietet werden
- Sauna im Haus gegen Gebühr
- Zusätzlicher Gemeinschaftsgarten mit über 800m<sup>2</sup>
- Privater Weinkeller im Haus

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus 41A ist nur wenige Schritte entfernt und führt zur Straßenbahnlinie 41

Damit diese wunderschöne Residenz wieder in neuem Glanz erstrahlt, werden noch Sanierungsmaßnahmen vom Eigentümer vorgenommen.

Befristung auf 10 Jahre  
verfügbar: ab 01.04.2024

### **Konditionen:**

Gesamtmiete: € 2.713,20 (inkl. BK und 10% USt.)

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: € 10.000,00  
Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

## **LUXURIOUS TOWNHOUSE**

SAFE AND EXCLUSIVE NEIGHBORHOOD

CLOSE TO AIS & AMADEUS MUSIC SCHOOL

3 BEDROOMS

2 BATHROOMS

1 SALON

SPACIOUS GARDEN

2 GARAGE PARKING SPACES AVAILABLE

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 120,33 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 120,33 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2024-05-01
Gesamtfläche:	ca. 120,33 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	10 Jahre
Gartenfläche:	ca. 60,33 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 9 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 6,86 m <sup>2</sup>		
Etage:	EG / Maisonette	Bauart:	Neubau
Zimmer:	4	Zustand:	gepflegt
Bäder:	2	Baujahr:	2004
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Gärten:	2	Gültig bis:	14.07.2032
Keller:	1	HWB:	 94 kWh/m <sup>2</sup> a
Terrassen:	1	fGEE:	 1,02
Balkone:	2		
Garagen:	1		
Stellplätze:	2		

## Ausstattung

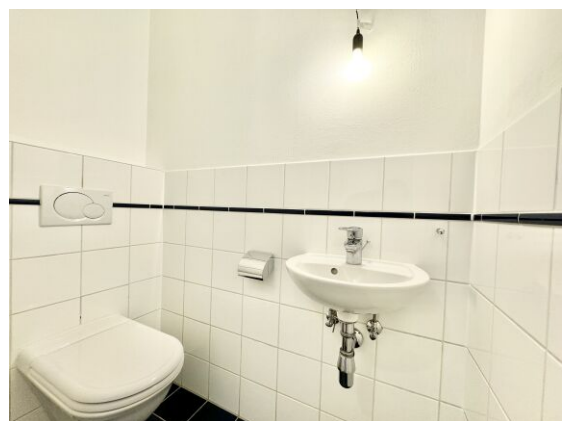
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Sauna, Gartennutzung, Wellnessbereich, Weinkeller

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.713,20 €
Miete:	2.054,29 €
Betriebskosten:	410,07 €
Sonstiges:	2,00 €
Umsatzsteuer:	246,84 €
<hr/>	
Monatliche Gesamtbelastung:	2.713,20 €

Kautiön: 10.000,00 €  
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

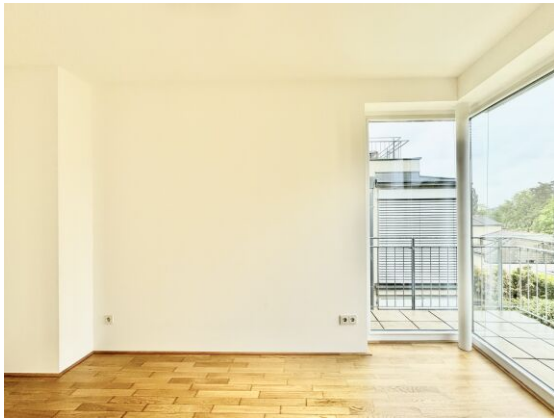
## Weitere Fotos





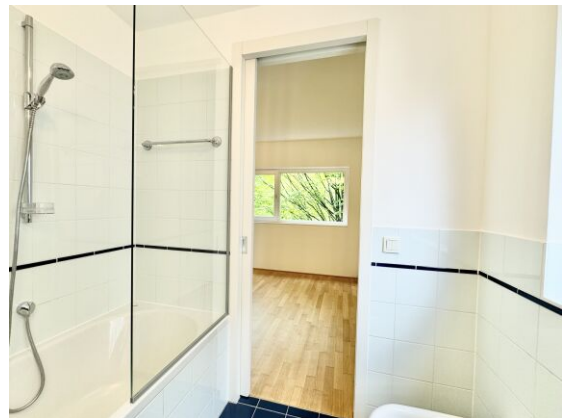


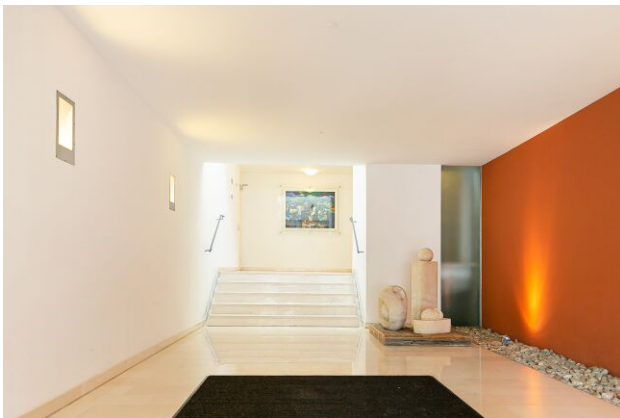




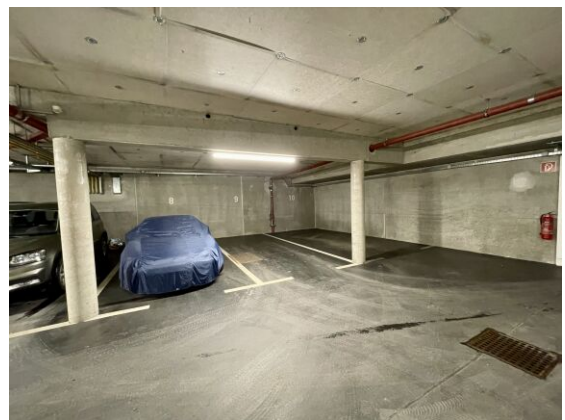










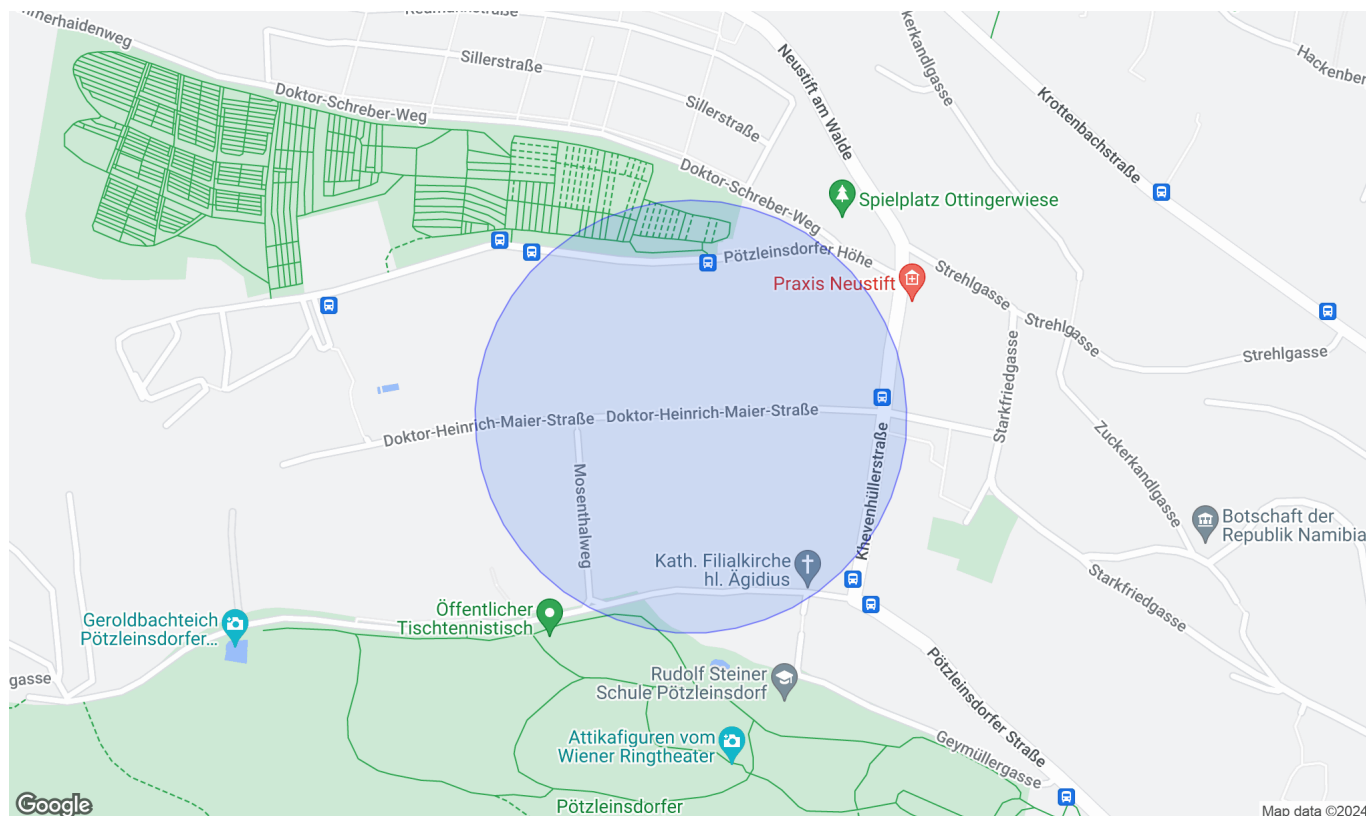






## Lage

1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

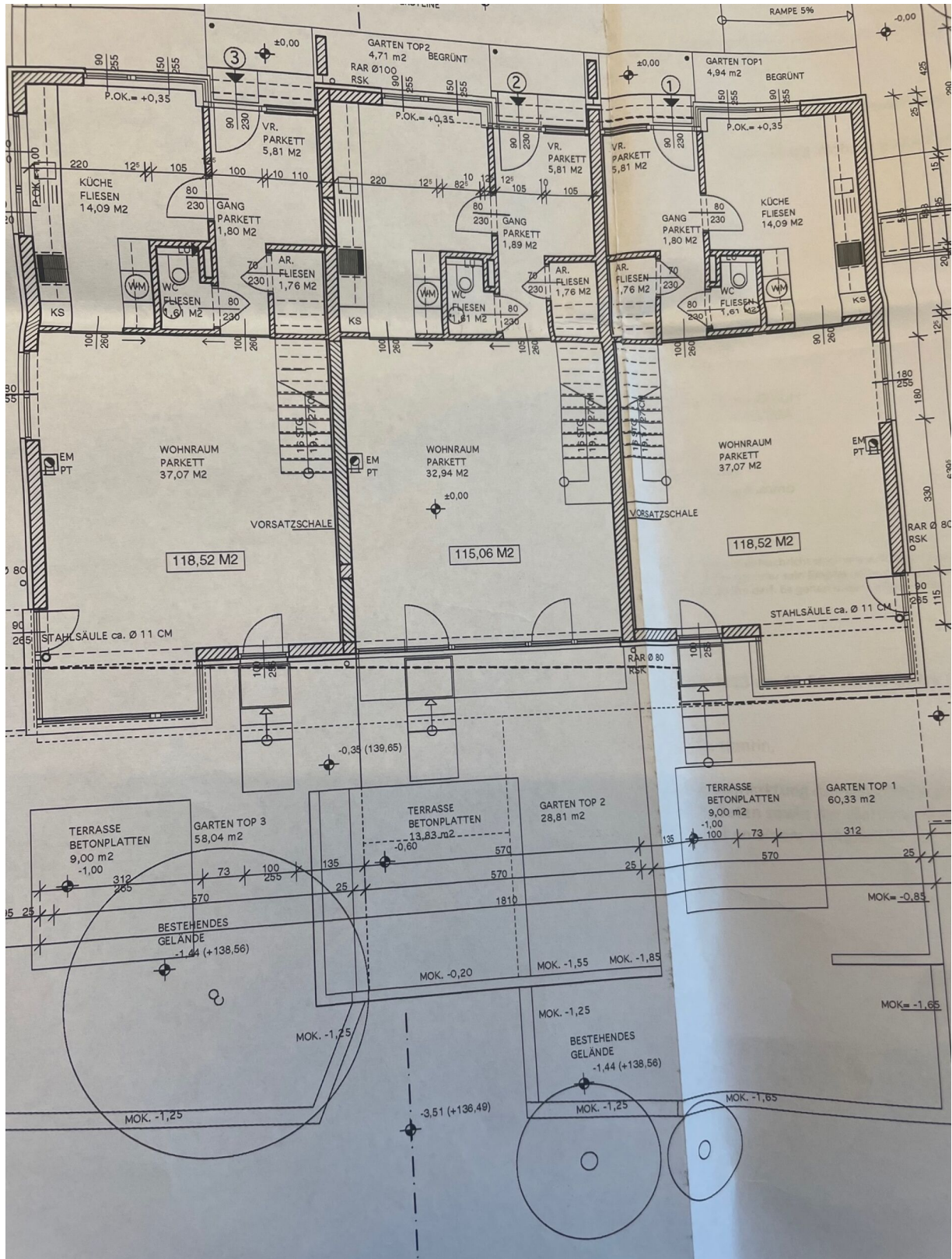
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

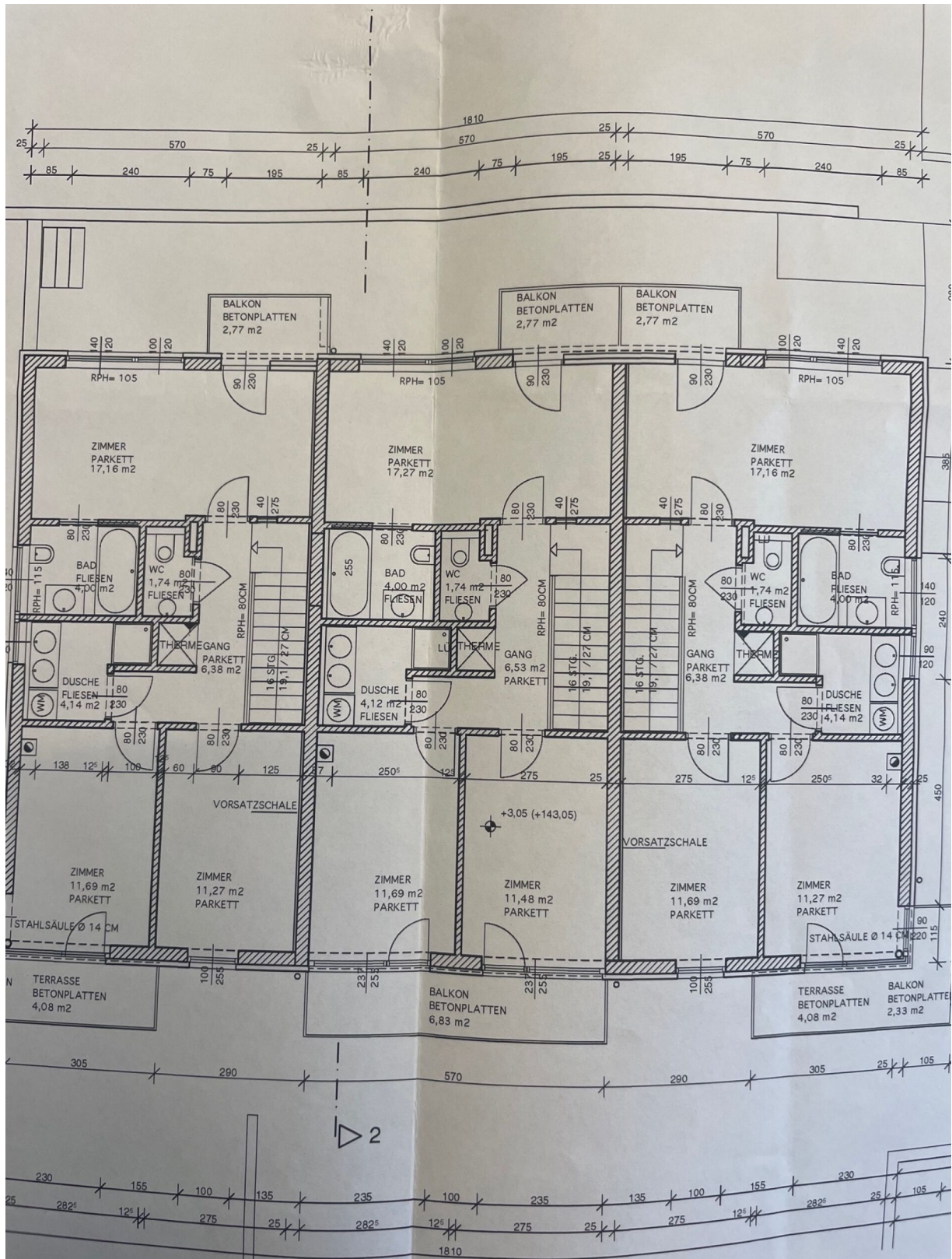
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan





## Plan



# 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 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 (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).