

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 37564

# Aspernstraße | Klimatisierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse



Ihr Ansprechpartner  
**Thomas Kopatsch**  
Immobilienberatung

+43 676 660 7817

tk@wohnpkonzept.immo  
www.wohnpkonzept.immo

## Aspernstraße | Klimatisierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse



### Lage

Die U-Bahn-Station "Aspernstraße" der Linie U2 ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. Zudem verkehren in der Nähe mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Apotheken und Bäckereien. Zusätzlich bietet das nahegelegene Donauzentrum eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete. Die Donauinsel und die Alte Donau sind schnell erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Radfahren oder Wassersport ein. Zudem befinden sich Parks wie der Astrid-Lindgren-Park in der Nähe, die zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bieten.

### Beschreibung

#### **Aspernstraße | Klimatisierte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse**

Zur Vermietung gelangt diese **neuwertige Wohnung** in einem **2020** errichteten **Neubau-Wohnhaus** auf der **Aspernstraße, Höhe Asperner Heldenplatz**.

Die Wohnung wird noch mit einer **vollwertigen Einbauküche** ausgestattet und wurde für die Neuvermietung noch **frisch renoviert**.

In der **hauseigenen Tiefgarage** steht ab **März 2025** optional **1 PKW-Stellplatz** zur Verfügung.

Bei der Umsetzung wurde auf gute Grundrisse, qualitative Ausstattung sowie hochwertige Bauweise geachtet. In **Massivbauweise errichtet sowie mit Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet bietet der Neubau eine **Zentralheizung mittels Wärmepumpe**.

#### **RAUMAUFTeilUNG Dachwohnung mit Terrasse TOP 6, STG I:**

- Wohnfläche 81,55 m<sup>2</sup>
- zentraler Vorraum
- offene, großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die südwestseitige Terrasse
- Terrasse mit 11,82 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch / Waschmaschinen-Anschluss und Badewanne
- separates WC
- privater Liftausstieg direkt in die Wohnung
- geräumiges Kellerabteil mit 4,24

#### AUSSTATTUNG:

- **Vollwertige Einbauküchen (Eckküchen mit Bosch-Geräten)**
- Massivbauweise - Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung (Zentralheizung mittels Wärmepumpe)
- Klimaanlage in allen Haupträumen
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- einbruchshemmende Sicherheitstüren
- Fenster mit aussenliegenden Rollläden od. Raffstores mit elektrischer Steuerung
- Eichen Parkettböden
- weiße Sockelleisten
- Videogegensprechanlage
- Aufzug mit barrierefreier Zugänglichkeit
- Kinderwagen & Fahrradabstellräume

#### KONDITIONEN:

- Monatliche Gesamtmiete: **€ 1.550,00**
- Kautions: **3 BMM**
- Beziehb. **ab 01.02.2025**
- Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt der Mieter.
- Mietdauer: bis zu **5 Jahre befristet**
- **Garagenstellplatz optional für €100,00/monatl.**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Kopatsch unter 0676/660 78 17 oder tk@wohnpkonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.**

*Die Wohnkonzept Real Estate GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

*Bei der abgebildeten Küche handelt es sich um eine Musterküche. Die tatsächliche Ausführung kann davon abweichen.*

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 81,55 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 97,61 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 97,61 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.02.2025
Kellerfläche:	ca. 4,24 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
Terrassenfläche:	ca. 11,82 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	2. DG / 2. Dachgeschoss	Bauart:	Neubau
Zimmer:	3	Zustand:	neuwertig
Bäder:	1	Baujahr:	2020
WCs:	1	Letzte Sanierung:	2024
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	14.07.2030
Garagen:	1	HWB:	<b>B</b> 35,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,68

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		

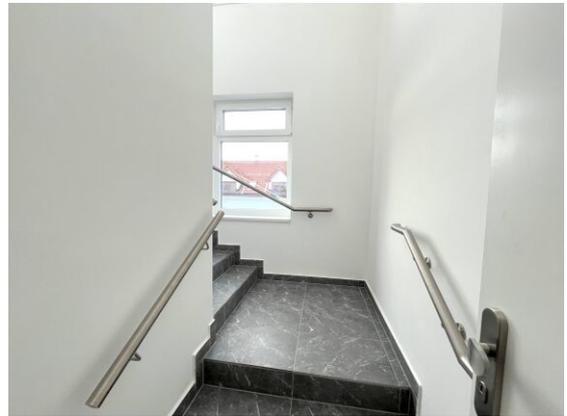
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.550,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.195,38 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	213,71 €		
Umsatzsteuer:	140,91 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.550,00 €		

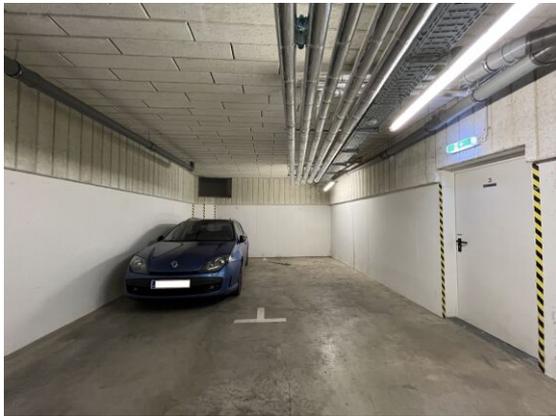
## Weitere Fotos







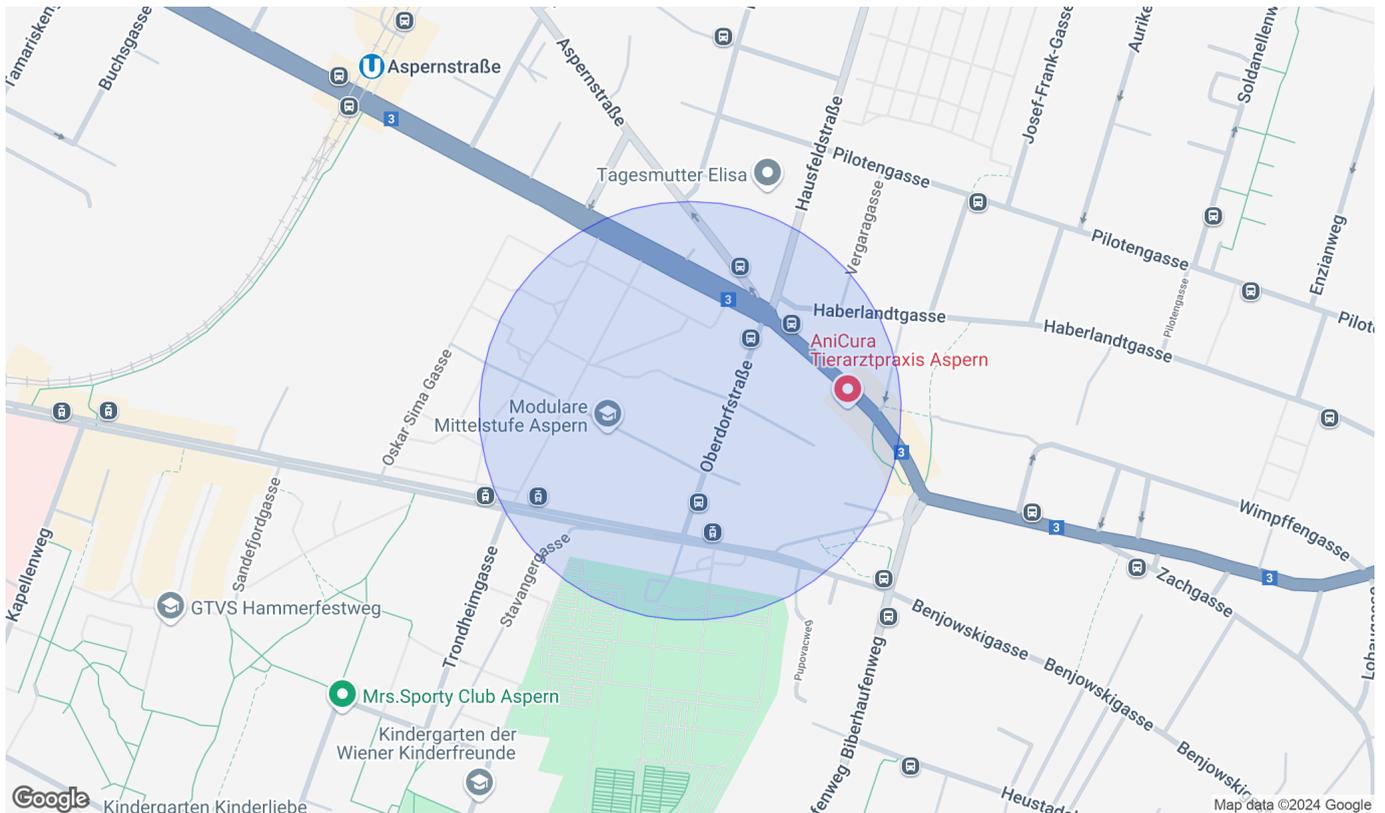






# Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

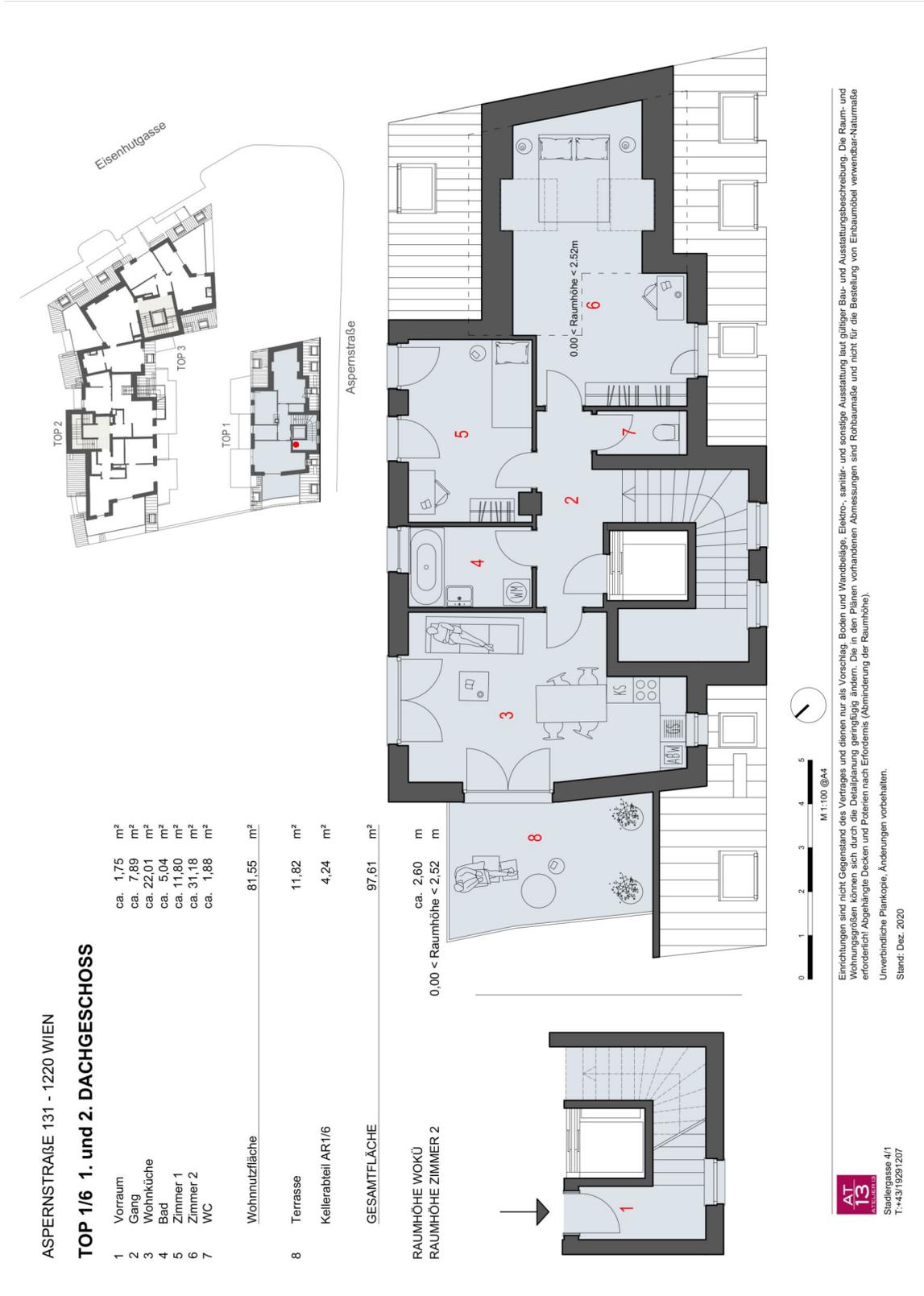
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



Plan



ASPERNSTRASSE 131 - 1220 WIEN  
Untergeschoss Tiefgarage - PKW Stellplätze

Stellplatz 1	13,28 m <sup>2</sup>
Stellplatz 2	13,17 m <sup>2</sup>
Stellplatz 3	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 4	14,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz 5	15,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz 6	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 7	13,22 m <sup>2</sup>
Stellplatz 8	13,09 m <sup>2</sup>
Stellplatz 9	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 10	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 11	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 12	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 13	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 14	14,45 m <sup>2</sup>
Stellplatz 15	12,25 m <sup>2</sup>
Stellplatz 16	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 17	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz 18	12,50 m <sup>2</sup>



M 1:200 @A4

Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Jan. 2021



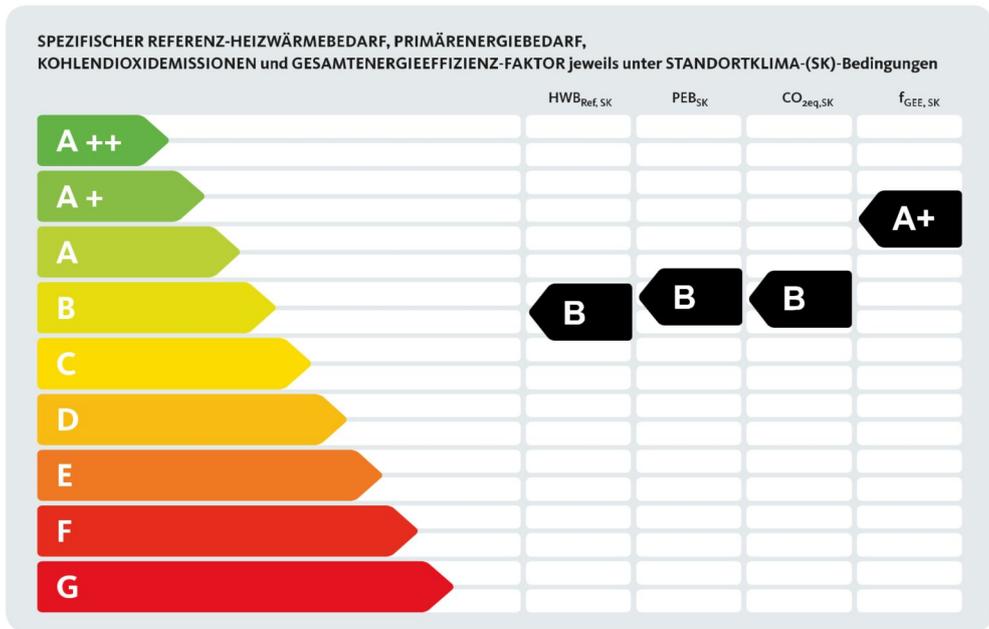
Stadlergasse 4/1  
T: +43/19291207

# Energieausweis für Wohngebäude

Seite 1 von 45

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	WHA Aspernstraße 131	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Aspernstraße 131/1	Katastralgemeinde	Aspern
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01651
Grundstücksnr.	21, 23, 24/1	Seehöhe	158 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 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 Berech-  
tigten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 (formulärmäßig 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).